案件

第２次枚方市空家等対策計画の改定について

住宅まちづくり課

１．政策等の背景・目的及び効果

本市では、平成 27（2015）年５月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家・空き地対策を総合的かつ計画的に推進するために、平成 29（2017）年 12 月に「枚方市空家等対策計画」を、令和４（2022）年１月には、その次期計画となる「第２次枚方市空家等対策計画」を策定し、令和５（2023）年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正されたことに伴い「第２次枚方市空家等対策計画」の改定に取り組んでまいりました。

この度、令和６（2024）年 12 月に実施したパブリックコメントの結果及び「第２次枚方市空家等対策計画」について報告するとともに本対策計画の改定に伴い「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」についても改正を行うものです。

２．内容

（１）パブリックコメントの実施結果について

・＜改定＞第２次枚方市空家等対策計画（案）についてのパブリックコメント（結果公表）（資料１）

（２）第２次枚方市空家等対策計画の改定について

・第２次枚方市空家等対策計画（案）概要版（別紙１）

・第２次枚方市空家等対策計画（案）（別紙２）

（３）枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例の改正について

・枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例（改正の概要）（資料２）

３．実施時期等

令和６（2024）年８月～10 月　枚方市空家等対策協議会　計画作成部会（審議計３回）

11 月　枚方市空家等対策協議会（答申）

建設環境委員協議会（報告）

12 月　パブリックコメント（実施）

令和７（2025）年　２月　建設環境委員協議会（報告）

パブリックコメント（結果公表）

３月　３月定例月議会に「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」の一部改正案を提出
計画改定・公表
４月　改正条例の施行（予定）

４．総合計画等における根拠・位置付け

総合計画　基本目標　　安全で、利便性の高いまち
　　　　　施策目標５　快適で暮らしやすい環境を備えたまち

５．関係法令・条例等

空家等対策の推進に関する特別措置法
枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例

６．事業費・財源及びコスト

令和６（2024）年度

《事業費》　　６２７千円

支出内訳　枚方市空家等対策協議会に係る委員報酬：５７０千円

枚方市空家等対策協議会の会議録作成に係る委託料：５７千円

《財　源》　一般財源：　６２７千円

資料１

<改定>第２次枚方市空家等対策計画（案）についてのパブリックコメント（結果公表）

「<改定>第２次枚方市空家等対策計画(案)」についてのパブリックコメントにつきまして、市民の皆さまからご意見をいただき、ありがとうございました。お寄せいただきましたご意見と、ご意見に対する本市の考え方を以下のとおり公表します。

意見募集期間	令和６年（2024 年）12 月６日（金）～令和６年（2024 年）12 月 25 日（水）
意見提出者数	１名　（うち　枚方市民　１名）
公表意見数	１件

No	ご意見の要旨	枚方市の考え方	意見反映
1	**<Ｐ６>　３）空き家・空き地に関する通報等の状況** 管理不良の空き家が問題になっている一方で、ネカフェ難民や生活保護等で居住する家に困っている人も多い。ここをマッチングして家賃の公的負担につなぐことができれば、管理不良が発生する事は少なくなると思う。住みたい人に住居が行き渡らず一方で空き家が多いというミスマッチはせっかく枚方に住める人をのがしてる意味でももったいない。	いただいたご意見のとおり、管理不良の空き家を発生させないためにマッチングを行うことは空き家対策を進めるうえで重要だと考えており、本市では通報等で寄せられる管理不良な空き家への対応については、所有者へ適切な維持管理の助言・指導を行うとともに、連携協定や不動産流通にかかる協力事業者とのマッチング等により空き家の利活用促進に取り組んでいます。(4-2「空き家・空き地の活用」) 今後も管理不良の空き家を増やさないよう、引き続き利活用促進を含めた効果的な空き家対策を進めてまいります。	原案 どおり

以上

枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例（改正の概要）

資料２

●改正内容

　令和５（2023）年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が一部改正され、新たに「管理不全空家等」が定義付けされたことなどに伴い、関係条例である「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」（以下「条例」という。）において規定する空き地等（空き地・空き長屋）にも同様に定義付けすることが必要となったため

●法および条例の対象

法　　→ 空家等
　　　※共同住宅、長屋については、全ての住戸が使用されていない状態であれば対象

条例　→ 空き地及び空き長屋（以下「空き地等」という。）
　　　※長屋については、１戸以上の住戸が使用されていない状態であれば対象

●見直しの内容（主な内容）

①法改正による「管理不全空家等」の定義付けに伴い、同様に「管理不全空き地等」を定義付け

②枚方市空家等対策協議会への諮問事項に「管理不全空家等・空き地等への勧告時」を追加

③法改正に伴う特定空家等への措置に必要な「報告徴収」及びそれに関する「過料」の追加に伴い、
　特定空き地等についても同様に「報告徴収」及びそれに関する「過料」を追加

④上記の見直しに伴う条項ずれの修正

枚方市空家等対策計画 （案）＜概要版＞

1 計画の基本的な事項

１）計画作成の背景

全国的に空き家・空き地が増加し、本市においては、第2次枚方市空家等対策計画（以下「本計画」）に基づき空き家対策に取り組んでいる。令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）が改正施行されたことに伴い、本計画の改定を行う。

２）計画の目的

快適で暮らしやすい環境をそなえたまち

３）計画期間

令和４～13年度（令和6年改定）※必要に応じて適宜見直し

４）計画の対象

空家等・空き地・空き長屋のほか、住宅や店舗等

５）計画の地区

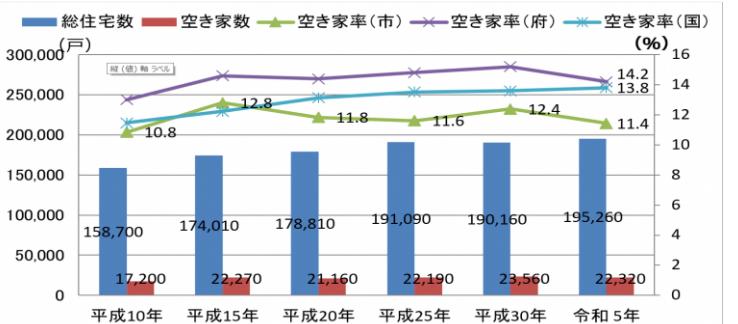
都市計画区域である「市内全域」

６）計画の位置付け

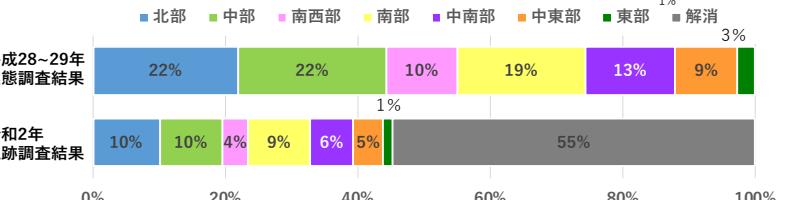
法７条に規定する空家等対策計画
「第５次枚方市総合計画」「枚方市都市計画マスタープラン」「枚方市立地適正化計画」「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画（第Ⅱ期）」と整合を図る

2 現状と課題

１）人口と世帯

（１）人口と世帯の推移
人口は平成24年より減少し令和5年度394,221人、世帯数は令和5年度185,778世帯（2.1人／世帯）

（２）将来人口推計
令和5（2023）年～令和35（2053）年までに約89,100人の減少予測。

２）枚方市の住宅の状況

（１）総住宅数と空き家数
令和５年度の住宅・土地統計調査の結果では、空き家数、総住宅数に占める空き家率が国は増加傾向だが、大阪府、本市は平成３０年度から減少している。

（２）住宅所有者の状況
世帯主が６５歳以上の所有する一戸建て住宅では、旧耐震基準で建築された木造一戸建て住宅が多い。

３）空き家・空き地に関する通報等の状況

本市に寄せられる通報や相談件数は、直近５年は微減している。（R1:358件、R2:332件、R3:310件、R4:286件、R5:285件）

４）空家等の実態調査の追跡調査（令和２年度）

実態調査（平成28～29年度）によって確認した空家等・空き長屋について水道使用量の確認などの既存資料調査と公民連携協定による現地確認により、追跡調査を実施。調査の結果より、約55%の空家等・空き長屋が解消していることを確認した。

５）空き家・空き地の課題

所有者等による第一義的な責任を前提としながら、市においても空家等や空き地等の対策を進める。
（１）空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進
（２）空家等・空き地等の活用
（３）地域特性に応じた対策の実施
（４）空家等・空き地等の問題解決に向けた推進体制の確立

3 基本方針と施策の体系

基本方針	施策の方向性
空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進	啓発や情報提供
	建物の良質化や長寿命化の促進
空家等・空き地等の活用	空家等・空き地等の情報の集約
	空家等・空き地等の活用の仕組みづくり
地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進	地域特性に合わせた空家等・空き地等の適正管理に関する支援
	管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等を対象とした取り組み
	特定空家等・特定空き地等の所有者等を対象とした取り組み
市民等からの相談体制の整備	市民等からの空家等・空き地等に関する相談体制の整備

主体別の役割

（１）空家等・空き地等の所有者等の役割
周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理するとともに、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努める。（所有者等の責務強化）

（２）市の役割
本計画に基づき、空家等・空き地等に関する対策を実施するとともに適切な措置を行う。

（３）地域住民等の役割
生活環境を維持するために、良好な地域住民関係を築く。

（４）専門家団体等の役割
市や所有者等、利用希望者に対して情報提供や専門的・技術的な支援等を行うなど、積極的に協力する。

4 空き家・空き地に関する施策

1．空き家・空き地の発生の未然防止と所有者等による管理の促進

（１）啓発や情報提供
- 適正管理や各種支援制度に関するパンフレットの作成・配布
- 納税通知を活用した土地・建物の所有者等に対する適正管理等の情報提供
- 専門家団体等と連携したセミナーや相談会の開催
- 市ホームページや広報誌・SNSなどを活用した施策や制度などの情報の発信
- 出前講座・市関連イベントへの出展

（２）建物の良質化や長寿命化の促進
- 木造住宅の耐震化への支援
- 高齢者や障碍者が居住する住宅のバリアフリー化への支援

2．空家等・空き地等の活用

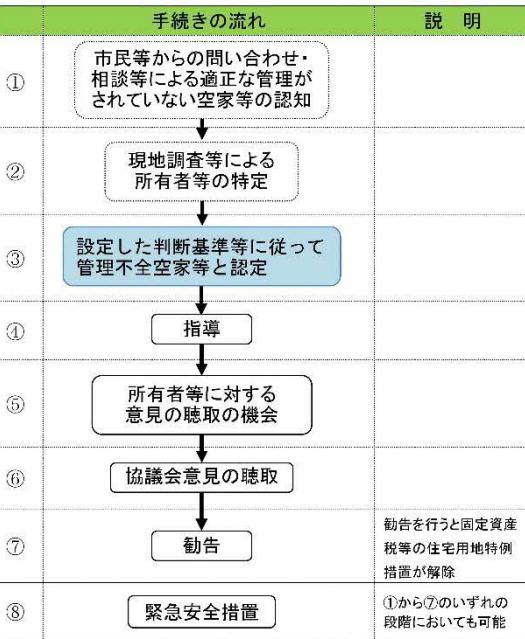
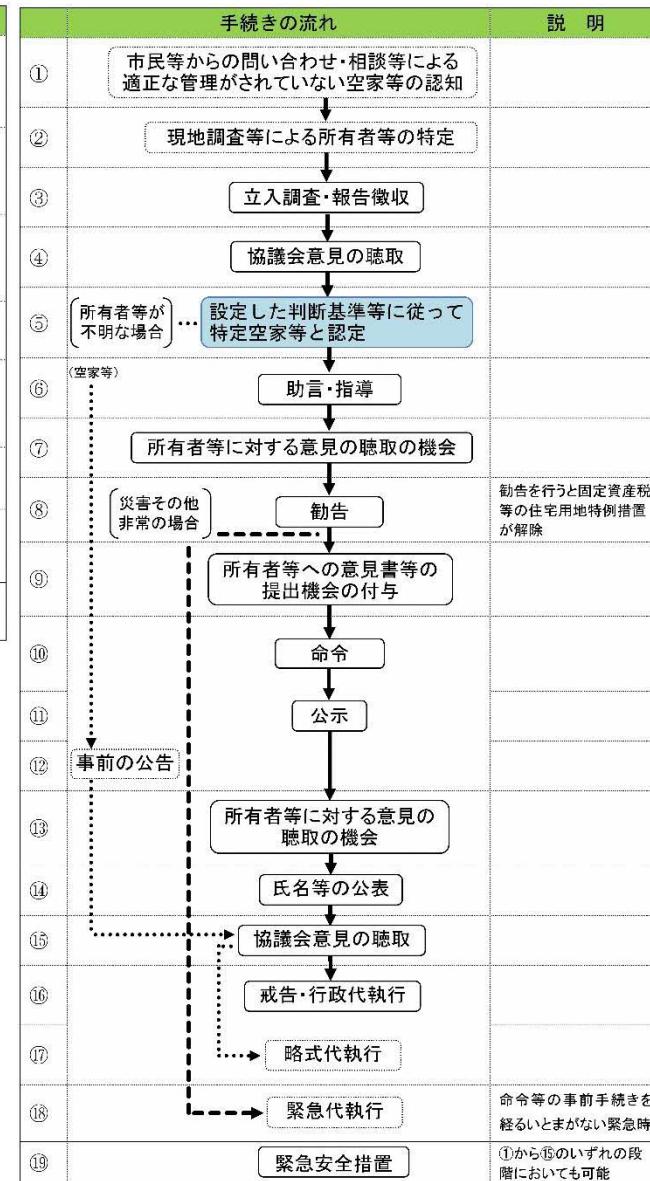
（１）空家等・空き地等の情報の集約
- 空家等・空き地等についての緊急連絡先の把握
- 市の関連部署及び地域住民等との連携による空家等・空き地等に関連する情報の収集及び情報のデータベース化
- 地域ごとの空家等・空き地等の動向の把握と課題の抽出

（２）空家等・空き地等の活用の仕組みづくり
- 空家等・空き地等の所有者等とまちづくりや地域の活性化、公共的課題の解決に取り組む団体・グループ等とのマッチング
- 国等の取り組みとの連携の検討
- 専門家団体等との連携により、空家等・空き地等の所有者等や利用希望者を支援
- 空き家対策の担い手の育成強化

3．地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進

（１）空家等・空き地等の適正管理に関する支援
- NPOや事業者等との連携による適正管理の支援
- 耐震性不足の住宅の除却支援

（２）管理不全空家等・空き地等の所有者等を対象とした取り組み（図１）

（３）特定空家等・空き地等の所有者を対象とした取り組み（図２）

4．市民等からの相談体制の整備

- 市民等や所有者等からの相談への対応
- 大阪の住まい活性化フォーラムとの連携
- 不動産団体等との連携

【図１】管理不全空家等に対する流れ

【図２】特定空家等に対する流れ

5 計画の推進

１）計画の推進体制

（１）庁内推進体制

庁内関係部署で構成する「空き家対策検討委員会」において、空家等・空き地等に関する施策について、横断的な連携を図る。

（２）枚方市空家等対策協議会

法第８条に基づく「枚方市空家等対策協議会」において、本計画の作成・変更に関する協議、「管理不全空家等・管理不全空き地等」及び「特定空家等・特定空き地等」への措置の方針などについての協議を行う。

（３）他の行政機関、専門家団体等との連携

大阪府空家等対策市町村連携協議会や大阪の住まい活性化フォーラム、専門家や民間事業者等の団体と連携することにより総合的に本計画を推進します。

２）計画の推進管理

（１）計画の検証および見直し

本計画を進めるにあたりアクションプランを定め、「枚方市空家等対策協議会」および「枚方市空き家対策検討委員会」に空家等・空き地等に関する施策の取り組み状況を報告し、評価・検証を行った上で、計画期間中であっても随時必要に応じて計画の見直しを行い、新たな施策の検討を含め、空家等・空き地等についての取り組みを継続・発展させていきます。

（２）管理指標

指標	指標の説明	方向性
空き家率	（空き家数）／（住宅総数）	空き家率上昇の抑制
管理不良空き家の増加抑制	住宅・土地統計調査の空家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」	予測値を下回る

別紙2

枚方市空家等対策計画

＜案＞

令和７年１月

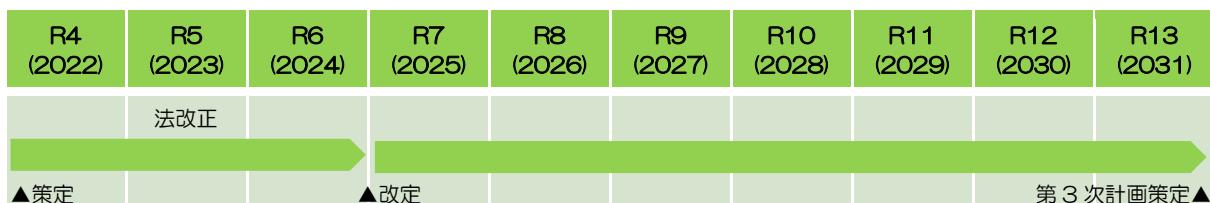
目　　次

1　計画の基本的な事項

1）計画作成の背景

全国的に人口の減少や核家族化の進行などにより、空き家・空き地が増加し、地域の防災・防犯面や倒壊などの安全面の不安、害虫の発生などによる公衆衛生の悪化、景観への悪影響など、多方面にわたる問題が生じています。今後も、空き家・空き地が増加し、問題の深刻化が懸念されることから、国は、平成 27 年５月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を全面施行しました。

本市では、市民等からの相談体制を整備するとともに、法第８条に基づき、平成 27 年 11 月に枚方市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、特定空家等への対応手順や判断基準を定め、平成 28 年４月１日から運用しています。また、法を補完するとともに、本市独自の空き家・空き地対策を進めることを目的とし、「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」（以下「本市条例」という。）を平成 29 年４月１日に施行しました。平成 29 年 12 月には、本市における空き家・空き地対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第７条第１項の規定に基づく「枚方市空家等対策計画」を策定、また、その次期計画となる「第２次枚方市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を令和４年１月に策定し、地域住民や不動産・建築・NPO 等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、対策に取り組んできました。

人口減少が進む中、今後も空き家の増加が見込まれることから、国は空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。）を令和５年１２月１３日に施行しました。

このたび、改正法が施行されたことに伴い、これらの内容を踏まえ、必要な見直しを行うため本計画を改定します。

2）計画の目的

本計画は、快適で暮らしやすい環境をそなえたまちを目指すとともに、地域の活力を高め、魅力あるまちづくりを推進することを目的とします。

3）計画期間

本計画の期間は、令和４（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。ただし、社会情勢の変化等により、必要に応じて適宜見直しを行います。

R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
▲策定	法改正		▲改定						第３次計画策定▲

４）計画の対象

本計画の対象は、法に規定する「空家等」、本市条例に規定する「空き地」「空き長屋」のほか、住宅や店舗等とします。「空き家」「空き地」の対象は、次のとおりです。

図１　計画の対象

<table>
<tr><th>戸建住宅･共同住宅※</th><th>店舗･事務所など※</th><th>長屋※</th><th>建物の敷地でない土地</th></tr>
<tr><td colspan="2">建物の一部で使用がなされていないことが常態であるもの</td><td>一部の使用がなされていないことが常態であるもの(⑤)
⑤のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの(⑦)
⑤のうち、放置すれば特定空き長屋になるおそれがあるもの(⑨)</td><td rowspan="2">使用がなされていないことが常態である宅地(④)
④のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがある土地(⑥)
④のうち、放置すれば特定空き地になるおそれがあるもの(⑧)</td></tr>
<tr><td colspan="3">建物全体の使用がなされていないことが常態であるもの(①)
①のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの(②)
①のうち、放置すれば特定空家等になるおそれがあるもの(③)</td></tr>
<tr><td colspan="3">上記以外で現に使用がなされていない建物</td><td>上記以外で現に使用がなされていない土地</td></tr>
</table>

※:敷地を含む
※:国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（　「空き家」、　「空き地」）
※:(　)の番号は下欄のとおり

(用語の説明)

【空家等】（法第２条第１項）‥①
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（基本指針等に示された国の見解）
「居住その他の使用がなされていないことが常態である」
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準になると考えられる。
「長屋や集合（共同）住宅について」
長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることになる。

【特定空家等】（法第２条第２項）‥②
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

【管理不全空家等】（法第１３条第１項）‥③
そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

【空き地】（本市条例第２条第１号）‥④
現に建築物の敷地でない宅地（宅地造成及び特定盛土等規制法第２条第１号に規定する宅地であって、周辺に生活実態があるものをいう。）であって、使用されていないことが常態であるもの（立木その他の当該土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【空き長屋】（本市条例第２条第２号）‥⑤
１戸以上の住戸において使用されていないことが常態である長屋（全ての住戸において使用されていないことが常態である長屋を除く。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【空き地等】（本市条例第２条第３号）‥④＋⑤
空き地及び空き長屋をいう。

【特定空き地】（本市条例第２条第４号）‥⑥
次に掲げる状態のいずれかにある空き地をいう。

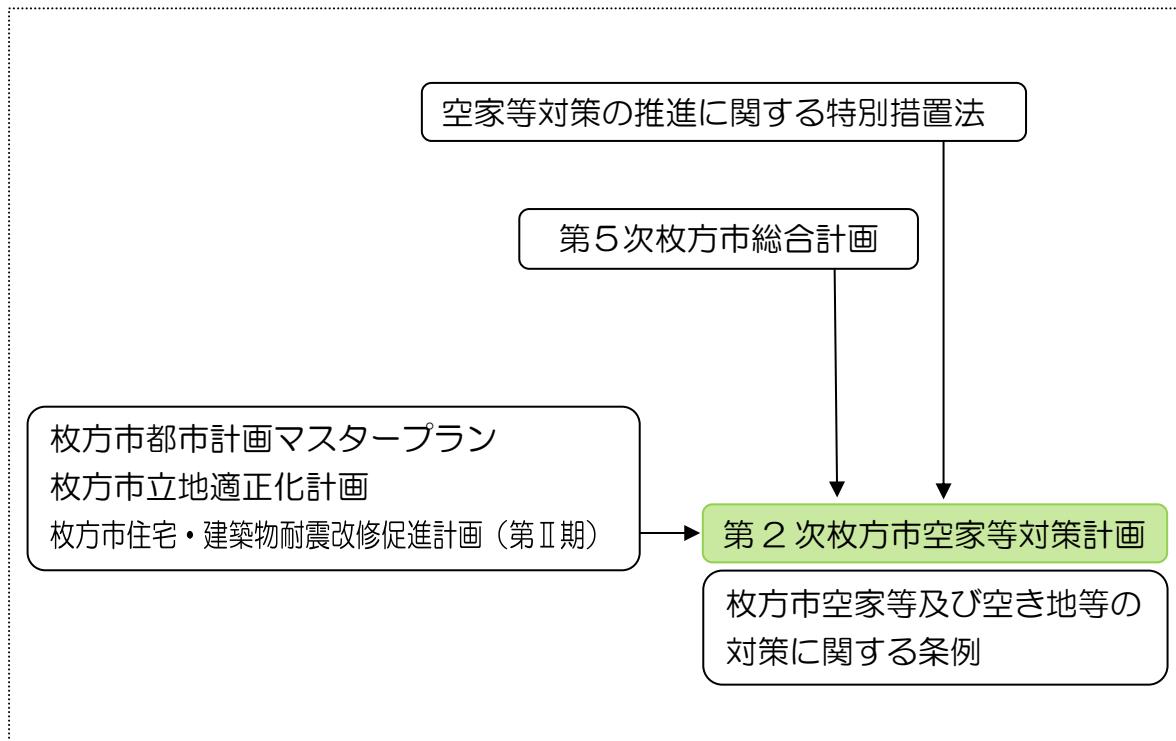
イ　そのまま放置すれば工作物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
ロ　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
ハ　適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
ニ　イからハまでに掲げるもののほか、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【特定空き長屋】（本市条例第２条第５号）‥⑦
特定空き地のイからニまでに掲げる状態のいずれかにある空き長屋をいう。

【特定空き地等】（本市条例第２条第６号）⑥+⑦
特定空き地及び特定空き長屋をいう。

【管理不全空き地】（新規項目）‥⑧
そのまま放置すれば特定空き地に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き地をいう。

【管理不全空き長屋】（新規項目）‥⑨
そのまま放置すれば特定空き長屋に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き長屋をいう。

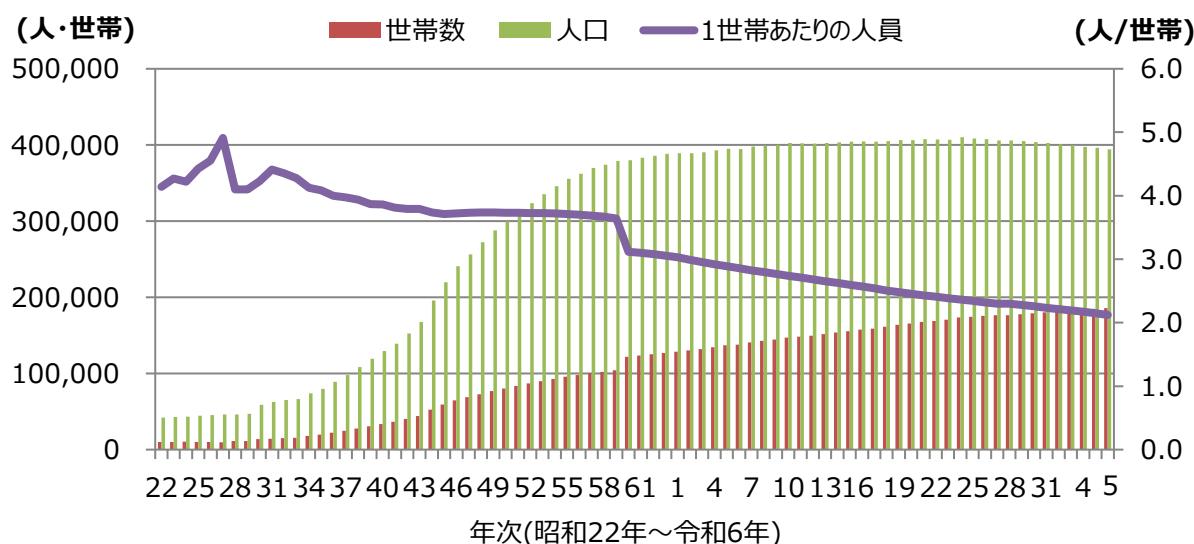
【管理不全空き地等】（新規項目）‥⑧+⑨
管理不全空き地及び管理不全空き長屋をいう。

５）計画の地区

本計画の対象地区は、都市計画区域である「市内全域」とします。

６）計画の位置付け

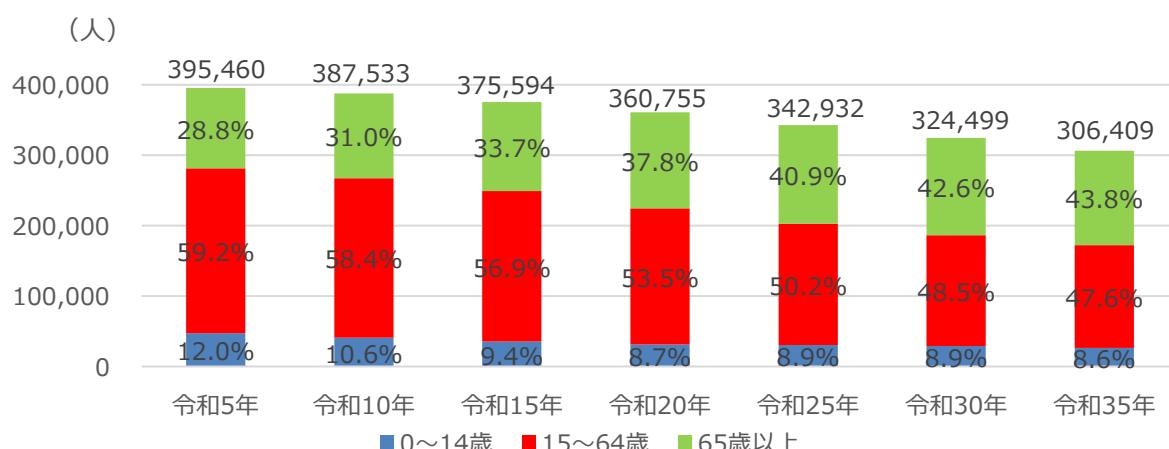
本計画は、法７条に規定する空家等対策計画として、枚方市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。また、本市の「第５次枚方市総合計画」や、関連計画である「枚方市都市計画マスタープラン」、「枚方市立地適正化計画」、「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画（第Ⅱ期）」と整合を図り定めます。

図２　第２次枚方市空家等対策計画の位置づけ

2 現状と課題

1）人口と世帯

（1）人口と世帯の推移

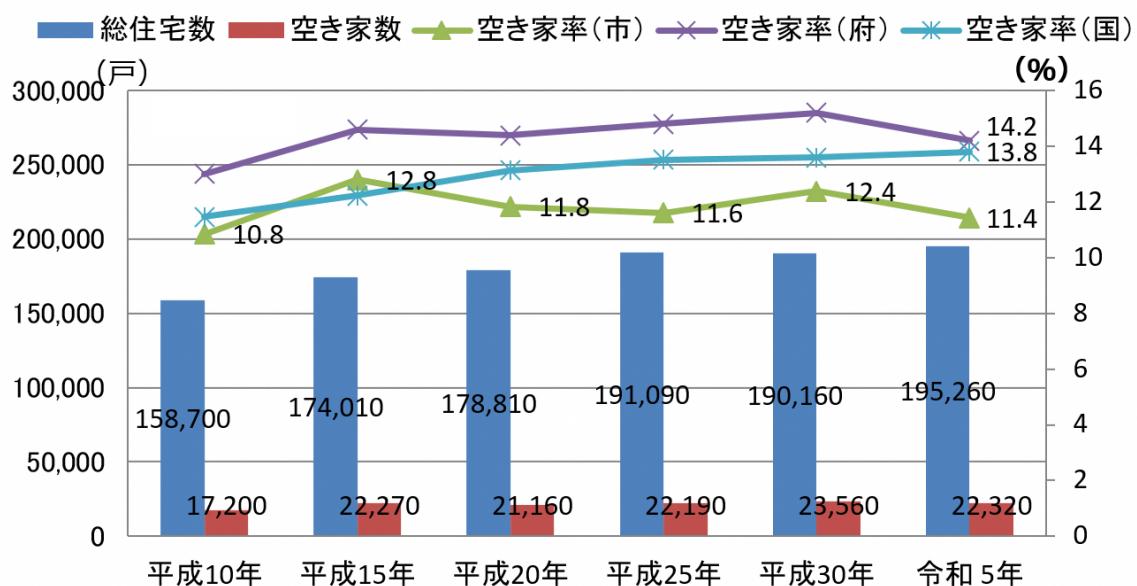
本市の人口と世帯数は、市制施行時の昭和 22 年当時は 41,887 人、10,112 世帯（1 世帯あたりの人員 4.1 人）でしたが、人口、世帯数ともに増加し、平成 21 年には人口 407,418 人、167,728 世帯となりました。人口は、平成 24 年をピークに減少に転じ、その後、微減傾向が続き、令和５（2023）年度は 394,221 人、世帯数は増加し続け、令和５年（2023）年は 185,778 世帯（1 世帯あたりの人員 2.1 人）となっています。

図３　人口と世帯の推移

出典：第 53 回枚方市統計書（令和５年版）

（2）将来人口推計

本市が行った将来人口推計では、令和５（2023）年から令和 35（2053）年までに約 89,100 人の減少が予想されています。

図４　枚方市の将来人口推計

（出典：枚方市 人口推計調査報告書　令和５年 11 月）

２）枚方市の住宅の状況

（１）総住宅数と空き家数

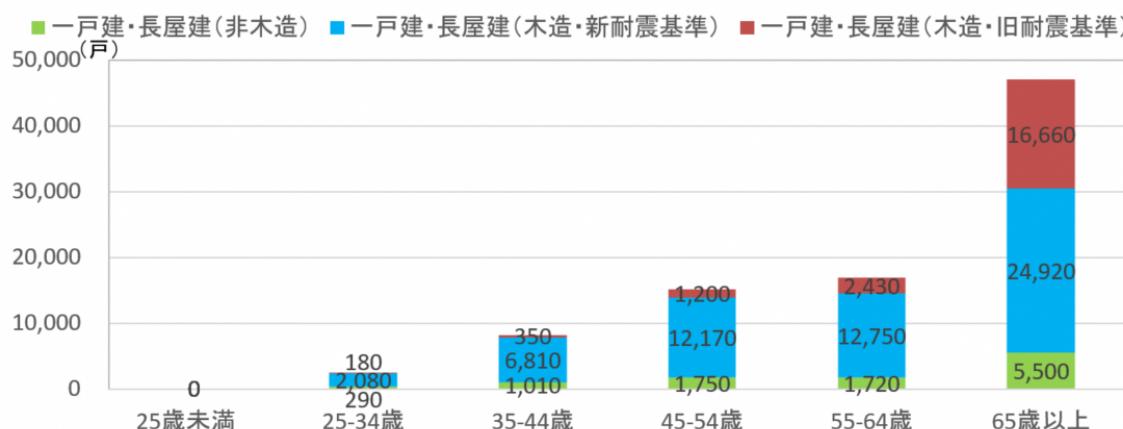
国は、５年に１度「住宅・土地統計調査」を実施し、調査項目のひとつとして、空き家についての全国的な状況を調査しています。最新の調査は令和５年に行われており、空き家数及び総住宅数に占める空き家率は全国的に増加傾向にありますが、大阪府と本市については、いずれも平成 30 年から減少しています。

なお、住宅・土地統計調査は、マンション等の集合住宅の「空き室」が１戸として集計されているなど、本市における空家等実態調査の対象とは異なります。

図５　枚方市の総住宅数、空き家数及び空き家率

総住宅数　空き家数　空き家率（市）　空き家率（府）　空き家率（国）

(戸)　(%)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和 5年
総住宅数	158,700	174,010	178,810	191,090	190,160	195,260
空き家数	17,200	22,270	21,160	22,190	23,560	22,320
空き家率（市）	10.8	12.8	11.8	11.6	12.4	11.4
空き家率（府）						14.2
空き家率（国）						13.8

（出典：総務省「2023(令和 5)年 住宅・土地統計調査」）

（２）住宅所有者の状況

世帯主が 65 歳（高齢者層）世帯の所有する一戸建て住宅では、昭和 56 年５月以前の耐震基準（旧耐震基準）で建築された木造一戸建て住宅が非常に多くなっています。

図６　世帯主の年齢別の住宅の種類

（出典：総務省「2023(令和 5)年 住宅・土地統計調査」）

３）空き家・空き地に関する通報等の状況

本市に寄せられる管理不良な空き家に関する通報や相談件数は、平成 24 年度から増加傾向でしたが、直近５年は微減している状況です。なお、平成 30 年度の件数は大阪北部地震と台風 21 号の影響によるものを含んでいます。

図７　空き家・空き地に関する通報等件数

４）空家等の実態調査の追跡調査

（１）調査の目的と概要

本市では、空家等や空き長屋の数やその分布状況等より、空家等対策計画の作成や施策の検討の基礎資料とすることを目的に、平成 28 年 12 月～平成 29 年６月に実態調査を実施しました。次期計画の策定及び具体的な施策の検討を行うに際し、基礎となる情報が必要であることから、この実態調査によって確認した空家等・空き長屋について追跡調査を実施しました。

追跡調査は、水道使用量の確認などの既存資料調査と公民連携協定※による現地確認により、空家等や空き長屋の管理状況等を把握しました。

（２）調査期間

令和２年４月～令和２年１０月

（現地調査：令和２年６月～令和２年７月）

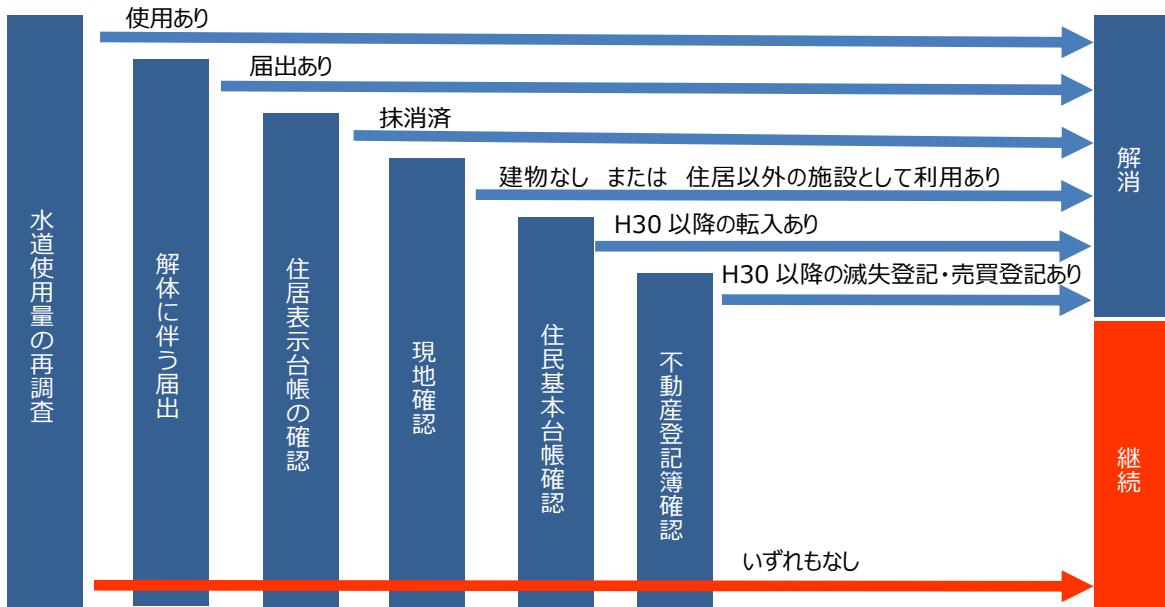
（３）調査区域と調査対象

①調査区域

市内全域

②調査対象

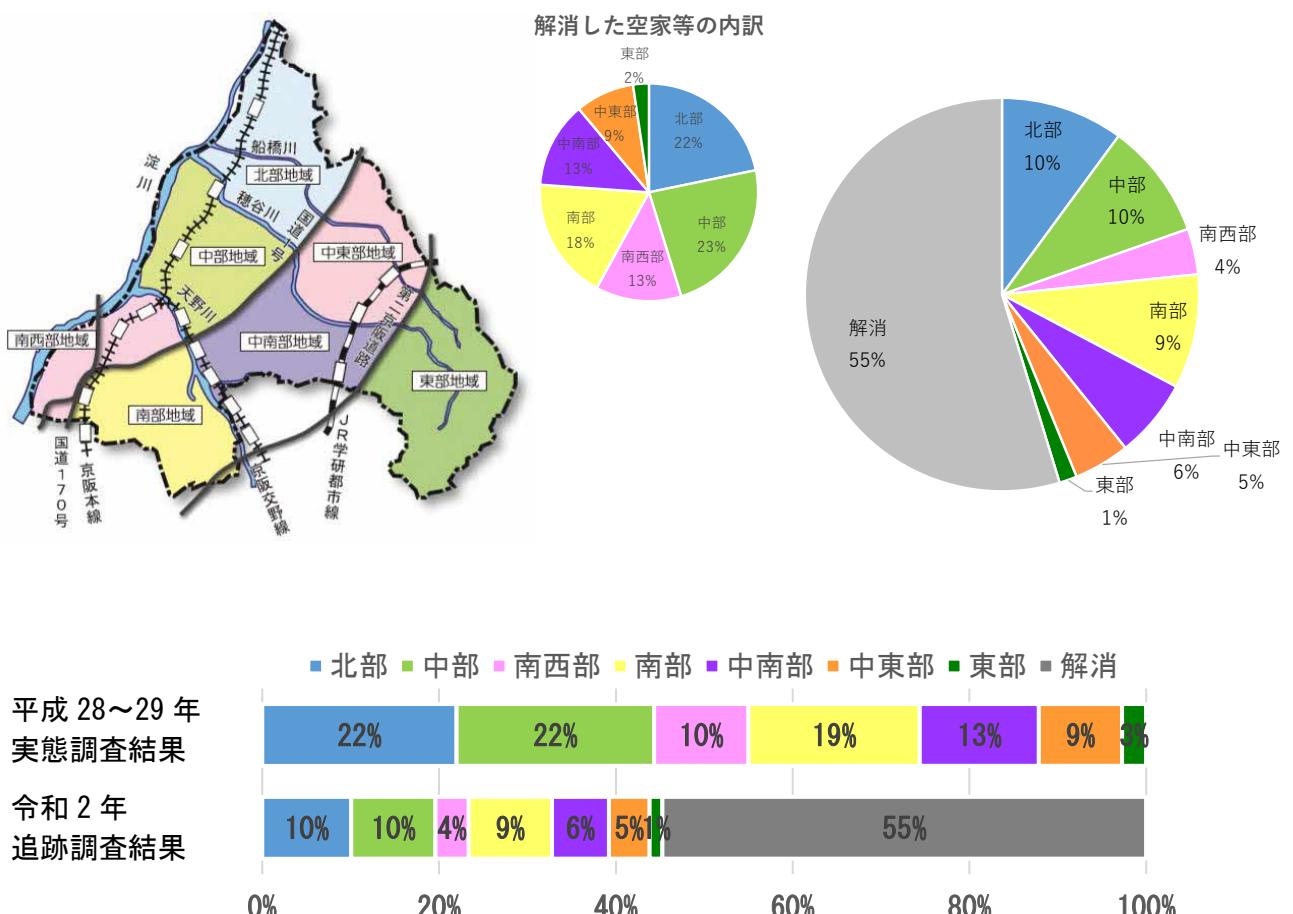
枚方市空家等の実態調査にて把握された 3,721 件

（４）調査の工程

前回の調査によって空家等と判断された物件の地番と住居表示を用いて次の通り、解消状況の調査を行いました。

＜調査事項と判断基準＞

	調査内容	判断基準
水道使用	水栓番号より使用の再開状況	水栓番号が変更になっていないもののうち、開栓されているもの
解体	建設リサイクル法に基づく届出	地番・住所が一致したもの
住居表示台帳	住居表示の有無	滅失または新たに付番されているもの
現地	建物の有無・用途の確認	建物がないものや、会館等、用途が居住でないもの
住民基本台帳	転入の有無	平成 30 年度以降の転入があるもの
不動産登記簿	所有権の変動・滅失登記の有無	平成 30 年度以降の売買・滅失があるもの

※　コロナ禍において収入源を失った多くの学生の一助となるよう、㈱Review と連携協定を結び、枚方市の学生を雇用し、枚方市政策形成の遂行につながるデータ収集を依頼したものです。

＜調査フロー＞

（５）調査の結果

①空家等・空き長屋解消割合

本市における空家等・空き長屋解消率：約 55％

解消数が多い地域は中部地域、北部地域、南部地域でした。

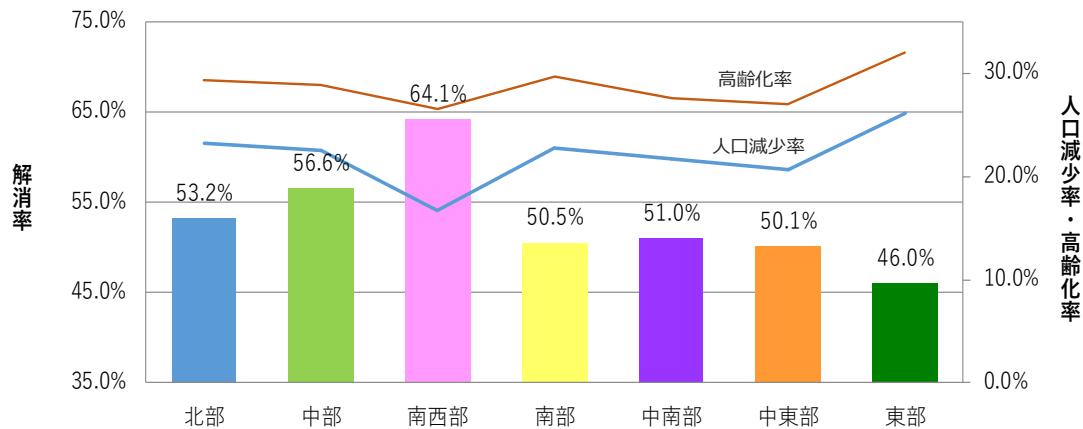
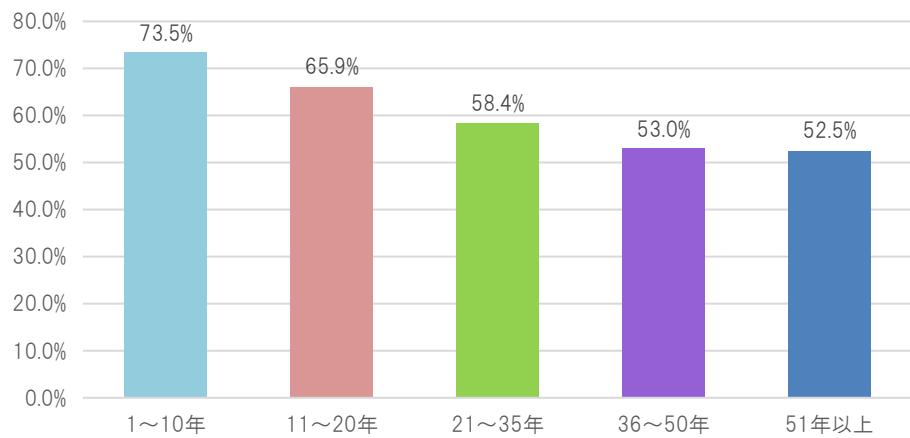



図８　都市マスタープランによる地域区分図と空家等・空き長屋の変化内訳

②空家等・空き長屋の解消率と人口減少率・高齢化率との相関
空家等・空き長屋の解消率が高い地域は南西部地域、中部地域、北部地域でした。

図９　都市マスタープランによる地域区分別空家等・空き長屋の解消率と高齢化率

③空家等・空き長屋の解消率と建築物の築年数
築年後、年数が経過するにつれ解消率が低下することを確認しました。
なお、調査開始時点である平成 28 年における築年数を示しています。

	1～10 年	11～20 年	21～35 年	36～50 年	51 年以上
件数 （実態調査時）	50	84	347	1,355	187

図 10　空家等・空き長屋の築年数別解消率

※初回調査時において旧耐震家屋が築 36 年以上であったため、旧耐震家屋を築 36 年以上の家屋と表記しています。

５）空き家・空き地の課題

住宅を取り巻く社会状況や所有者や管理者（以下「所有者等」という。）における事情など、様々な要因により、管理不良となった空き家・空き地が社会問題化しています。

管理されない状況が続くと、草木の繁茂、悪臭や害虫の発生、倒壊や崩落など、安全で安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながります。また、本市の状況としましては、追跡調査の結果より、地域によって解消率に差が生じていることが明らかとなりました。

こうしたことから、所有者等による第一義的な責任を前提としながら、市においても、空家等や空き長屋・空き地（以下「空き地等」という。）の対策を進めていくことが必要であり、取り組みの課題として、以下の事項が挙げられます。

（１）空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進

管理不良な空家等・空き地等の増加は、地域の魅力を低下させるとともに、使用されない状態が続くことで、景観上だけでなく、安全面などを含む周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、空家等・空き地等を発生させないために市民等に対する周知、啓発などの取り組みを行う必要があります。

（２）空家等・空き地等の活用

現状では、多くの空家等・空き地等が適正に管理され、流通しています。このため、相談が寄せられる空家等・空き地等は、有効活用を促し、これらを魅力ある地域資源として捉えることができるよう取り組むことが必要です。

（３）地域特性に応じた対策の実施

衛生面や安全面などで何らかの問題がある管理不良な空家等・空き地等が市内に多数存在します。本市の地域が抱える課題はさまざまであることから、地域特性に応じた管理が行われるよう、所有者等に適正管理を促す必要があります。

さらに、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等については、法や本市条例に基づき、所有者等に強く適正管理等を促す取り組みが必要です。

（４）空家等・空き地等の問題解決に向けた推進体制の確立

市民等にわかりやすい空家等・空き地等に対する相談体制として、令和２年度の機構改革により庁内の相談窓口を一本化しました。今後は、さらに庁内の連携を深めるとともに、庁外の専門家団体との連携を強化する必要があります。

3　基本方針と施策の体系

1）基本方針

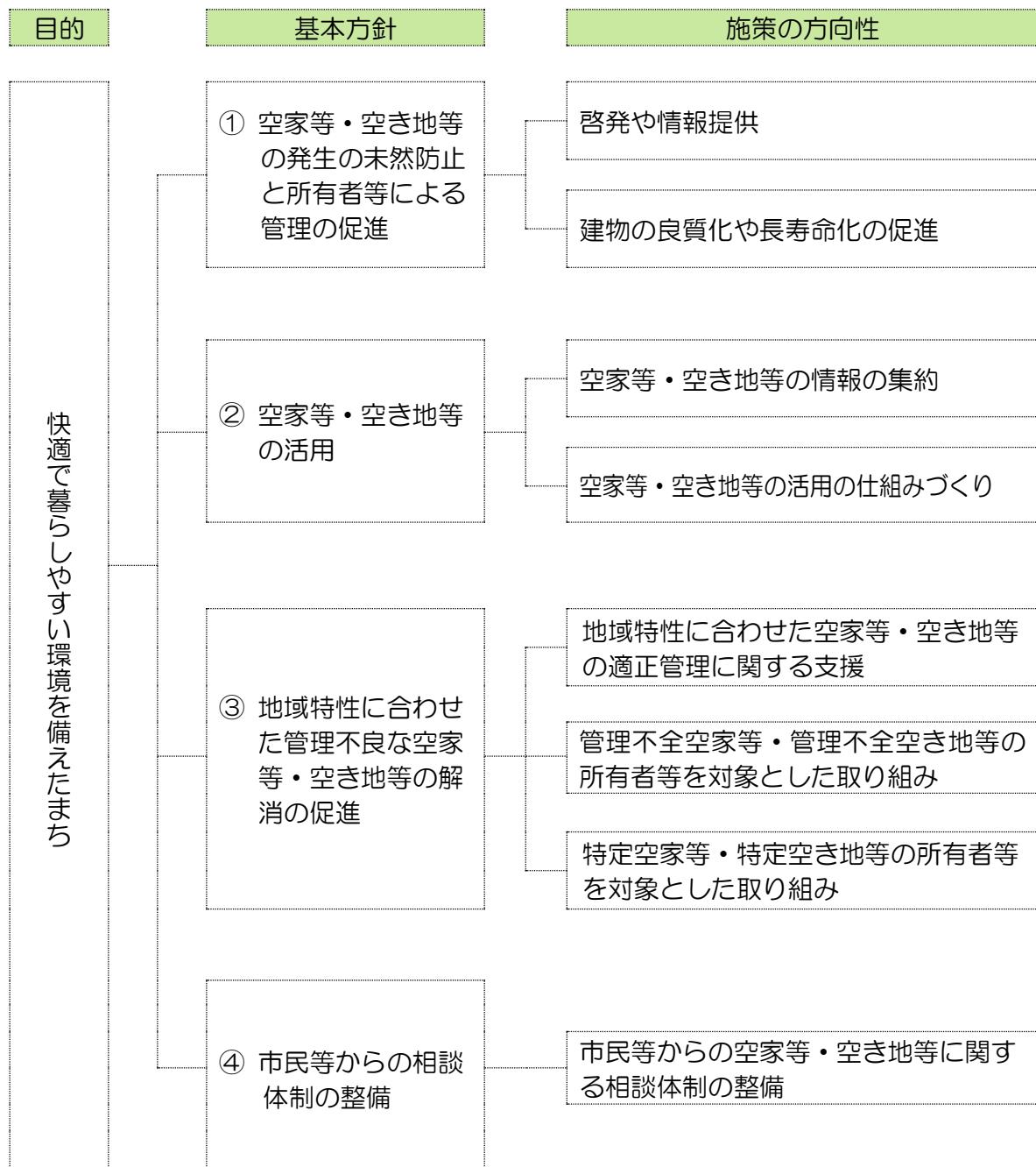
空家等・空き地等は、使用されていない状況であっても、所有者等が適正に管理することが原則であり、適切に清掃や除草を行う必要があるほか、建物としての適切な維持管理、さらに、使用しなくなった場合の売却や賃貸、除却等を所有者等自らの責任において実施しなければなりません。

しかしながら、空家等・空き地等となる要因は、所有者等の状況によって多様であり、個人だけで解決できない課題を抱えていることも多くあります。このため、所有者等と、地域住民・専門家団体・行政等が連携して、対策を行っていくことが重要となります。

そこで、本計画の目的や空家等・空き地等の課題を踏まえ、本市における対策の基本方針を次のとおりとします。

基本方針①　空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進
新たな空家等・空き地等の発生を未然防止するため、所有者等への啓発を行います。

基本方針②　空家等・空き地等の活用
使用可能な空き家・空き地の活用を促進する仕組みづくりにより、魅力あるまちづくりを推進します。

基本方針③ 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進
周辺に影響を及ぼす管理不良な空家等・空き地等が適正に管理されるよう地域特性に応じた支援を行うとともに、悪影響の著しいものに措置等を行います。

基本方針④　市民等からの相談体制の整備
空家等・空き地等の管理や活用等、多様な相談が寄せられることから、市民等にわかりやすい相談体制を整備します。

2）施策の体系

目的
基本方針
施策の方向性
快適で暮らしやすい環境を備えたまち
① 空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進
啓発や情報提供
建物の良質化や長寿命化の促進
② 空家等・空き地等の活用
空家等・空き地等の情報の集約
空家等・空き地等の活用の仕組みづくり
③ 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進
地域特性に合わせた空家等・空き地等の適正管理に関する支援
管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等を対象とした取り組み
特定空家等・特定空き地等の所有者等を対象とした取り組み
④ 市民等からの相談体制の整備
市民等からの空家等・空き地等に関する相談体制の整備

３）主体別の役割

（１）空家等・空き地等の所有者等の役割

空家等・空き地等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとともに、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

また、空家等・空き地等となることの未然防止や、空家等・空き地等の活用などにより、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐことが求められます。

（２）市の役割

市は、空家等対策計画に基づき、空家等・空き地等に関する対策を実施するとともに適切な措置を行うよう努めなければなりません。

空家等・空き地等の適正管理や活用の促進が図られるよう、情報提供や支援を実施します。また、管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等の所有者等に対して、指導などにより適正管理を促します。

（３）地域住民等の役割

地域住民等は、空家等・空き地等の発生や放置を防ぎ、生活環境を維持するために、良好な地域住民関係を築くことが重要です。

また、市などへの周辺の空家等・空き地等に関する情報提供や、地域での活用の検討など、市や所有者等と協力して取り組むことが望まれます。

（４）専門家団体等の役割

空家等・空き地等に関する対策は、様々な情報や知識が必要となるため、専門家団体等は市や所有者等、利用希望者に対して、情報提供や専門的・技術的な支援等を行うなど、積極的に協力することが望まれます。

4 空き家･空き地に関する施策

1）空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進

現に存在する空家等・空き地等への対策とあわせて、新たな発生を未然に防止することや適正に管理することが重要となります。

相談窓口が一本化されたことを活かし、啓発や情報提供を積極的に行うとともに、建物の良質化や長寿命化を促すため、以下の取り組みを実施します。

（１）啓発や情報提供

空家等・空き地等になると所有者に維持管理の負担が生じることや、管理不良な状態となった場合には、景観上だけでなく、安全上など、地域の住環境に悪影響を与えることから、空家等・空き地等に関する問題意識を高めることは、新たな発生の未然防止や適正な管理の促進につながるため、積極的に啓発や制度などの情報提供を行います。

これまでの取り組みに加え、ホームページの充実や広報誌、SNS での PR、出前講座やイベントの出展、ICT の活用など、より市民に寄り添った支援に注力します。

主な施策
○適正管理や各種支援制度に関するパンフレットの作成・配布
・納税通知書を活用した土地・建物の所有者等に対する適正管理等の情報提供
・専門家団体等と連携したセミナーや相談会の開催
○市ホームページや広報誌・SNS などを活用した施策や制度などの情報の発信
◎出前講座・市関連イベントへの出展

【主な施策の凡例】（※令和４年１月策定時を基準とします。）
- ◎：新規施策として取り組むもの
- ○：既存施策の充実をはかるもの
- ・：既存施策を継続して取り組むもの

（２）建物の良質化や長寿命化の促進

建物を長く使用できるように良好な状態を維持することや、使用しなくなった際に買い手や借り手がつきやすくすることは空家等の未然防止につながるため、建物の良質化・長寿命化を促します。

このため、耐震化やリフォーム等の補助制度により支援を行います。耐震化が必要な家屋については、繰り返し直接連絡を行うなど、積極的に取り組みます。

主な施策
○木造住宅の耐震化への支援
・高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化への支援

２）空家等・空き地等の活用

使用可能な空家等・空き地等を活用することは、空家等・空き地等が管理不良な状態となることを防ぐだけでなく、まちづくりや地域の活性化、地域の公共的な課題の解決など地域の資源となります。

このため、空家等・空き地等の活用を促進するよう、以下の取り組みを実施します。

なお、法第７条第３項で規定する「空家等活用促進区域」について、早急に区域指定は行いませんが、指定する場合の課題や手続き等について検討を行います。

また、本市では、協定等に基づき不動産団体等と連携し、空き家対策に取り組んでいるため、法第２３条第１項で規定される「空家等管理活用支援法人」について指定は行わず、今後、必要性が確認できた場合に検討を行います。

（１）空家等・空き地等の情報の集約

空家等・空き地等の活用を促すためには、まず空家等・空き地等の情報を把握する必要があります。そのために、空家等の実態調査の追跡調査の結果とあわせて、新たな空家等・空き地等の情報を収集し、空家等・空き地等の情報を集約します。

主な施策
◎空家等・空き地等についての緊急連絡先の把握
・市の関連部署及び地域住民等との連携による空家等・空き地等に関連する情報の収集及び情報のデータベース化
◎地域ごとの空家等・空き地等の動向の把握と課題の抽出

（２）空家等・空き地等の活用の仕組みづくり

空家等・空き地等の活用を促すために相談体制を整備するとともに、まちづくりや地域の活性化、地域の公共的課題の解決のため、空家等・空き地等の利用希望者と、その所有者等による活用の促進を図ることができる仕組みを作ります。

また、空家等・空き地等が増加する想定に合わせ、管理不良となる前に活用につなぐことができるよう空き家対策の担い手の育成を行います。

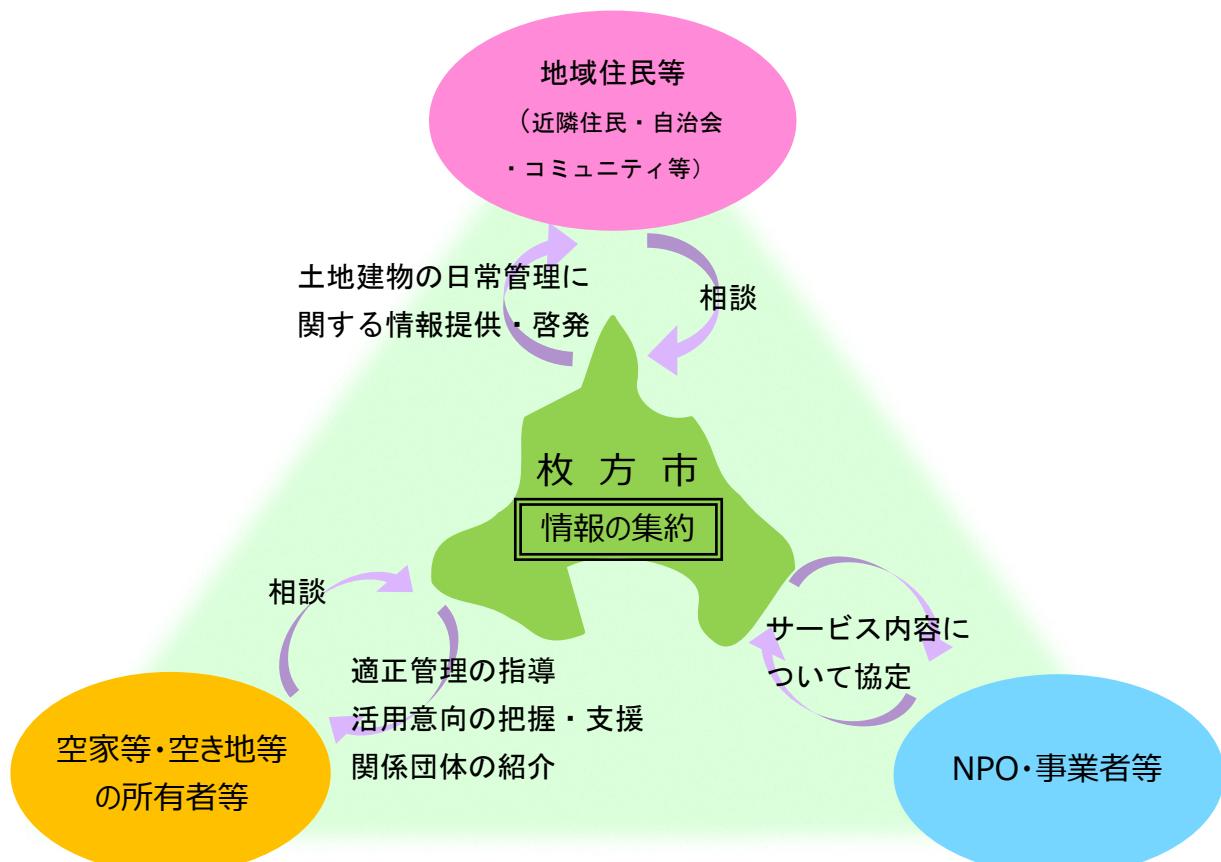
主な施策
○空家等・空き地等の所有者等とまちづくりや地域の活性化、公共的課題の解決に取り組む団体・グループ等とのマッチング
・国等の取り組みとの連携の検討
・専門家団体等との連携により、空家等・空き地等の所有者等や利用希望者を支援
◎空き家対策の担い手の育成強化

３）地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進

空家等・空き地等は、所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任において、適正に管理を行う必要があります。

しかしながら、「相続人が不明確である」、「所有者等が市外に居住しており、十分な管理がされていない」など、所有者等のさまざまな事情により、管理不良な空家等・空き地等が発生しています。

こうしたことから、空家等・空き地等の所有者等に対して、適正管理を促すため、以下の取り組みを実施します。

また、災害時の空家等への対応について、庁内の連携体制の構築を図るとともに、管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等の所有者等に対しては、法や本市条例に基づき、強く適正管理等を促し、必要に応じて適切な措置を行うことで、市民等の安全・安心を確保します。

（１）空家等・空き地等の適正管理に関する支援

空家等・空き地等の情報を収集するとともに、所有者等に対して、管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等とならないように支援を行い、適正な管理を促します。

主な施策
◎NPO や事業者等との連携による適正管理の支援
○耐震性不足の住宅の除却支援

図 11　NPO や事業者等との連携による適正管理の支援

（２）管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等を対象とした取り組み

本市では、法を補完する制度として、管理不全空家等の勧告前の「協議会意見の聴取」及び「意見聴取の手続き」を独自に制度化しています。「空き地等」についても、本市条例により、法と同等の措置を行います。

■管理不全空家等・管理不全空き地等に対する措置

周辺環境に悪影響を及ぼしている管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等に対しては、建築基準法等に基づく指導とあわせて、適切な措置を行います。

措置等	説明	区分	
		空家等	空き地等
指導	管理不全空家等・管理不全空き地等に認定後、措置を講ずる必要がある場合、所有者等に対し、指導を行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。	○	◎
勧告を行う前の所有者等からの意見聴取	勧告を行う前にあらかじめ、その勧告を行おうとする者に対して、意見聴取の機会を設けます。	◎	◎
協議会意見の聴取	管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等に対して、勧告を行うか否かの判断に際して、より慎重に手続きを行うため、協議会から意見を聴取します。	◎	◎
勧告	指導を行った場合で、なお、状態が改善されない場合、所有者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告した場合、空家等は地方税法の規定に基づく、固定資産税等の住宅用地特例※の対象から除外されることになります。	○	◎
緊急安全措置	緊急に危険を回避する必要がある場合、必要最小限の安全措置を行うことができます。また、これに要した費用は所有者等に負担を求めることができます。	◎	◎

・「区分」欄の「○」は法の措置、「◎」は本市条例の措置を示します。

※　居住の用に供する家屋の敷地について、敷地の面積に応じて、固定資産税の課税額を最大で６分の１に減免する措置をいいます。

<管理不全空家等に対する流れ>

	手続きの流れ	法、条例	説　明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による適正な管理がされていない空家等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定	法第 10 条	
③	設定した判断基準等に従って管理不全空家等と認定		
④	指導	法第 13 条 第 1 項	
⑤	所有者等に対する意見の聴取の機会	新規項目	
⑥	協議会意見の聴取	新規項目	
⑦	勧告	法第 13 条 第 2 項	勧告を行うと固定資産税等の住宅用地特例措置が解除
⑧	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑦のいずれの段階においても可能

<管理不全空き地等に対する流れ>

	手続きの流れ	法、条例	説　明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による 適正な管理がされていない空き地等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定	条例第 5 条第 1 項	
③	設定した判断基準等に従って 管理不全空き地等と認定		
④	指導	新規項目	
⑤	所有者等に対する意見の聴取の機会	新規項目	
⑥	協議会意見の聴取	新規項目	
⑦	勧告	新規項目	固定資産税等の住宅用地 特例措置の解除はできない
⑧	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑦のいずれの段階に おいても可能

■管理不全空家等・管理不全空き地等の判断基準

管理不全空家等及び管理不全空き地等に該当するか否かについては、以下の本市の判断基準に従って、保安上の危険、衛生上有害、景観や周辺の生活環境への影響等の状態について確認し、それに加えて、空家等・空き地等による危険度の切迫性や周囲への影響度等を考慮したうえで、総合的に判断します。

① そのまま放置すれば著しく保安上危険な特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

１．建築物等の倒壊	
（１）建築物	
項番	判断基準
ア	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
イ	構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等
ウ	雨水侵入の痕跡
（２）門、塀、屋外階段等	
項番	判断基準
ア	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
（３）立木	
項番	判断基準
ア	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

２．擁壁の崩壊	
項番	判断基準
ア	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
イ	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

３．部材等の落下	
（１）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
項番	判断基準
ア	外装上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損、又はこれらの支持部材の破損、腐食等
（２）軒、バルコニーその他の突出物	
項番	判断基準
ア	軒・バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
（３）立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

4．部材等の飛散	
（1）屋根ふき材、外装材、看板等	
項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれら支持部材の破損、腐食等
（2）立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害な特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

1．石綿の飛散	
項番	判断基準
ア	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2．健康被害の誘発	
（1）汚水等	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等
（2）害虫等	
項番	判断基準
ア	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地内等に認められる状態
（3）動物の糞尿等	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③ そのまま放置すれば著しく景観を損なう特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

項番	判断基準
ア	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
イ	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であり、そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

1．汚水等による悪臭の発生	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れ
イ	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量に腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

２．不法侵入の発生	
項番	判断基準
ア	開口部等の破損等

３．立木等による破損・通行障害等の発生	
項番	判断基準
ア	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

４．動物等による騒音の発生	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

５．動物等の侵入等の発生	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

（３）特定空家等・特定空き地等の所有者等を対象とした取り組み

本市では、法を補完する制度として、特定空家等の認定や行政代執行前の「協議会意見の聴取」、勧告前の「意見聴取の手続き」、命令に従わない所有者等の「氏名の公表」、危険が切迫した際の「緊急安全措置」を独自に制度化しています。「空き地等」についても、本市条例により、法と同等の措置を行います。

■特定空家等・特定空き地等に対する措置

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等・特定空き地等の所有者等に対しては、建築基準法等に基づく指導とあわせて、適切な措置を行います。

措置等	説明	区分	
		空家等	空き地等
立入調査等	管理不良な空家等・空き地等の所有者等を把握するため、調査や立入調査などを行います。	○	◎
報告徴収	特定空家等・特定空き地等の所有者等に対し、意向等を把握するため、当該空家等・空き地等に関する事項について報告徴収を行います。	○	◎
協議会意見の聴取	「特定空家等・特定空き地等に該当するか否か」「行政代執行を行うか否か」の判断に際して、より慎重に手続きを行うため、協議会から意見を聴取します。	◎	◎
助言又は指導	特定空家等・特定空き地等に認定後、措置を講ずる必要がある場合、所有者等に対し、助言又は指導を行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。	○	◎
勧告を行う前の所有者等からの意見聴取	勧告を行う前にあらかじめ、その勧告を行おうとする者に対して、意見聴取の機会を設けます。	◎	◎
勧告	助言又は指導を行った場合で、なお、状態が改善されない場合、所有者等に対して期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告した場合、空家等は地方税法の規定に基づく、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることになります。	○	◎
意見書等の提出機会の付与	措置を命ずるにあたっては、特定空家等・特定空き地等の所有者等に対して、あらかじめ、意見書や自己に有利な証拠の提出の機会を付与します。	○	◎
命令	勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置を講じなかった場合は、期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命令を行うとともに、その旨を公示します。	○	◎
所有者等が確知できないときの措置	必要な措置を命じようとする場合において、所有者等が確知できない場合は、市は、助言・指導、勧告の手続きを経ずに命令を行うことができます。	○	◎
氏名等の公表	命令を受けた所有者等がその命令に従わない場合、所有者等の住所及び氏名、空家等・空き地等の所在地、措置の内容等を公表します。	◎	◎

行政代執行	正当な理由が無く、所有者等が「命令に係る措置を履行しない」「履行しても十分でない」又は「期限内に完了しない」場合には、行政代執行法の定めに従い、本市がこれを履行することができます。	〇	◎
緊急代執行	災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に関し、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要が認められる場合は、命令を経ずに当該特定空家等の命令対象者の負担において、本市がこれを履行することができます。	〇	※
緊急安全措置	緊急に危険を回避する必要がある場合、必要最小限の安全措置を行うことができます。また、これに要した費用は所有者等に負担を求めることができます。	◎	◎

・「区分」欄の「〇」は法の措置、「◎」は本市条例の措置を示します。

※　特定空き地等については、特定空家等と同様の緊急代執行を行うことはできませんが、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令に係る行為の急速な実施について緊急の必要があり、戒告や通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行することができます。

＜特定空家等に対する流れ＞

	手続きの流れ	法、条例	説　明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による適正な管理がされていない空家等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定	法第 10 条	
③	立入調査・報告徴収	法第 9 条第 2 項	
④	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑤	（所有者等が不明な場合）…設定した判断基準等に従って特定空家等と認定		
⑥	助言・指導 （空家等）	法第 22 条 1 項	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	勧告 （災害その他非常の場合）	法第 22 条第 2 項	勧告を行うと固定資産税等の住宅用地特例措置が解除
⑨	所有者等への意見書等の提出機会の付与	法第 22 条第 4 項	
⑩	命令	法第 22 条第 3 項	
⑪	公示	法第 22 条第 13 項	
⑫	事前の公告	法第 22 条第 10 項	
⑬	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑭	氏名等の公表	条例第 13 条	
⑮	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑯	戒告・行政代執行	法第 22 条第 9 項	
⑰	略式代執行	法第 22 条第 10 項	
⑱	緊急代執行	法第 22 条第 11 項	命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時
⑲	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑮のいずれの段階においても可能

＜特定空き地等に対する流れ（不良住宅）＞

	手続きの流れ	法、条例	説　明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による適正な管理がされていない空き地等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定	条例第 5 条第 1 項	
③	立入調査・報告徴収	条例第 5 条 新規項目 建基法第 12 条 第 7 項	
④	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑤	設定した判断基準等に従って特定空き地等と認定（所有者等が不明な場合）		
⑥	助言・指導	条例第 6 条 建基法第 9 条の 4	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	勧告	条例第 7 条	固定資産税等の住宅用地特例措置の解除はできない
⑨	所有者等への意見書等の提出機会の付与 所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 8 条 建基法第 9 条 第 2･4 項	
⑩	命令 空き地等で所有者等が不明な場合、必要な事項を公告し、意見書の提出期限を経過したときに命令があったものと見なす （空き地等で所有者等が不明な場合）	条例第 8 条 条例第 9 条 建基法第 9 条第 1 項 （第 10 条第 3 項）	
⑪	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑫	公示（非常・危険切迫の場合）	条例第 11 条 建基法第 9 条 第 13 項	
⑬	氏名等の公表	条例第 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑮	戒告・通知	条例第 10 条	
⑯	行政代執行	建基法第 9 条 第 12 項 条例第 10 条	
⑰	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑮のいずれの段階においても可能

＜特定空き地等に対する流れ＞

	手続きの流れ	法、条例	説　明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による適正な管理がされていない空き地等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定	条例第 5 条第 1 項	
③	立入調査・報告徴収	条例第 5 条 新規項目	
④	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑤	（所有者等が不明な場合）設定した判断基準等に従って特定空き地等と認定		
⑥	助言・指導	条例第 6 条	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	勧告	条例第 7 条	固定資産税等の住宅用地特例措置の解除はできない
⑨	所有者等への意見書等の提出機会の付与	条例第 8 条	
⑩	命令 空き地等で所有者等が不明な場合、必要な事項を公告し、意見書の提出期限を経過したときに命令があったものと見なす （空き地等で所有者等が不明な場合）	条例第 8 条 条例第 9 条	
⑪	公示	条例第 11 条	
⑫	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑬	（非常・危険切迫の場合）氏名等の公表	条例第 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑮	戒告・通知	条例第 10 条	
⑯	行政代執行	条例第 10 条	
⑰	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑮のいずれの段階においても可能

■特定空家等・特定空き地等の判断基準

特定空家等及び特定空き地等に該当するか否かについては、以下の本市の判断基準に従って、保安上の危険、衛生上有害、景観や周辺の生活環境への影響等の状態について確認し、それに加えて、空家等・空き地等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を考慮したうえで、総合的に判断します。

なお、特定空家等・特定空き地等の判断を行う際には、枚方市空家等対策協議会からの意見を聴取します。

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

１．建築物等の倒壊	
（１）建築物	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜(1/20 超の傾斜が認められる)
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
ウ	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
（２）門、塀、屋外階段等	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
（３）立木	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

２．擁壁の崩壊	
項番	判断基準
ア	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
イ	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

３．部材等の落下	
（１）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
項番	判断基準
ア	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
イ	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
（２）軒、バルコニーその他の突出物	
項番	判断基準
ア	軒・バルコニーその他の突出物の脱落

イ	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
（３）立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の脱落
イ	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

４．部材等の飛散	
（１）屋根ふき材、外装材、看板等	
項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
イ	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損、腐食等
（２）立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の飛散
イ	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

１．石綿の飛散	
項番	判断基準
ア	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発	
（１）汚水等	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
イ	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
（２）害虫等	
項番	判断基準
ア	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
イ	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
（３）動物の糞尿等	
項番	判断基準
ア	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
イ	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

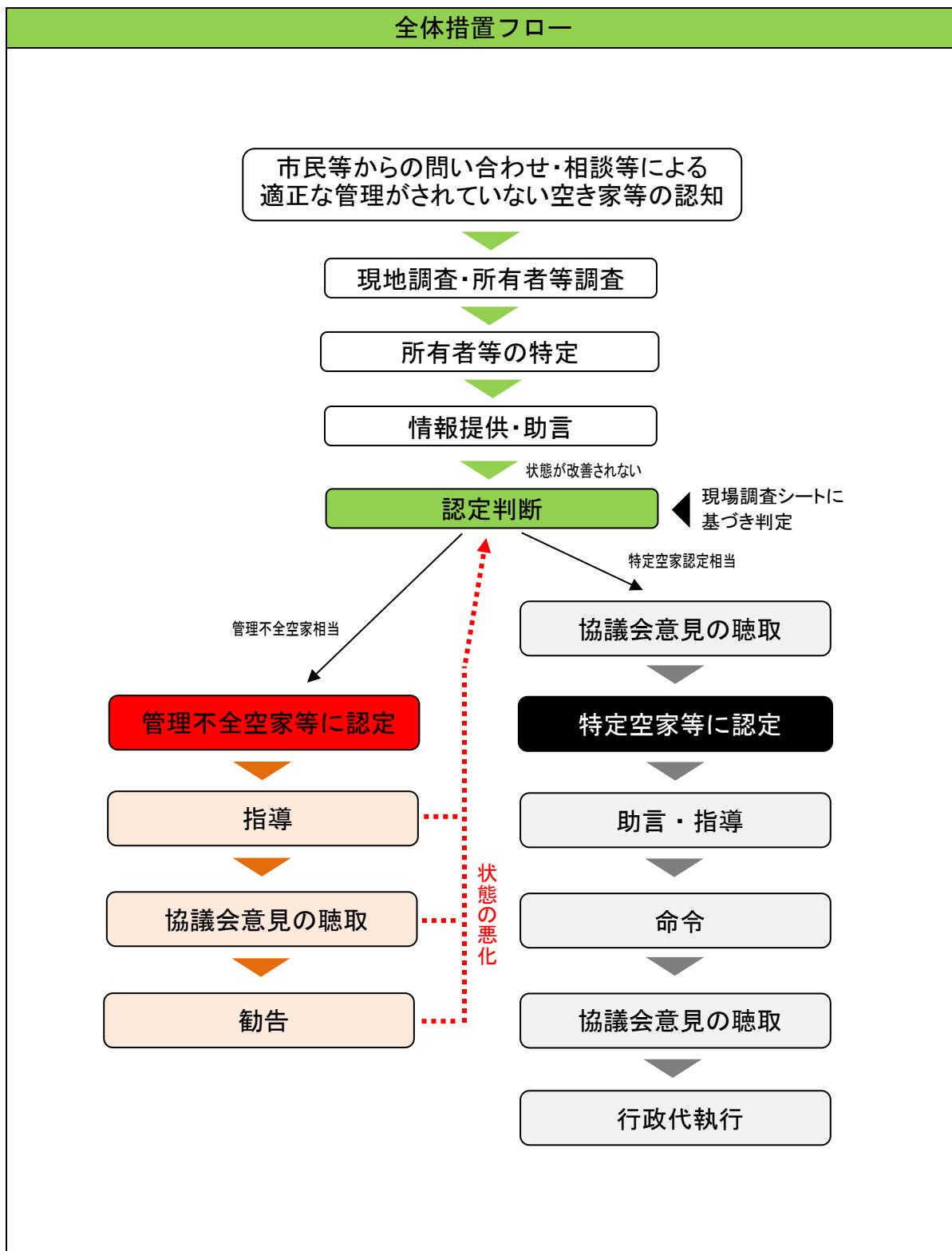
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
イ	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

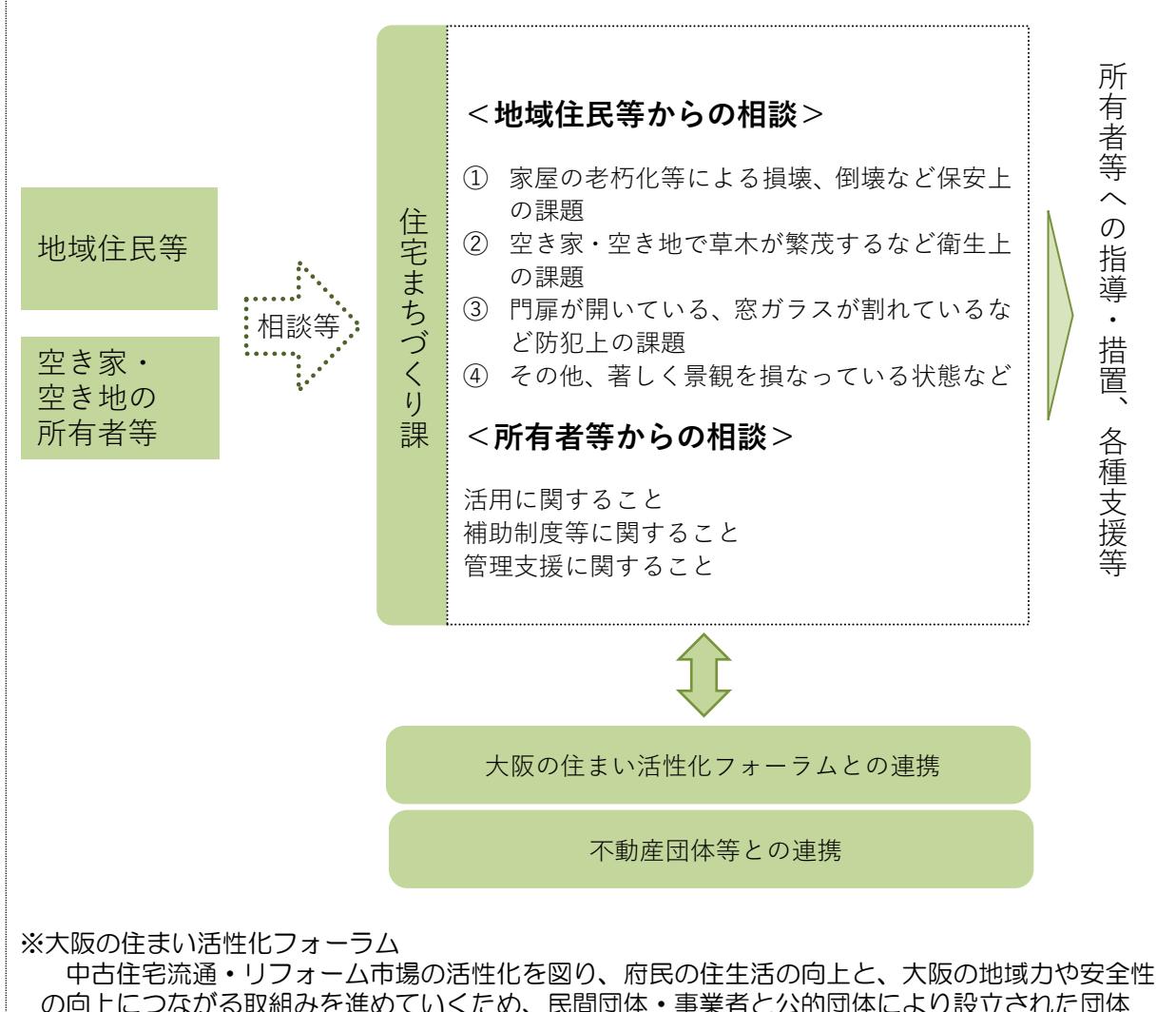
１．汚水等による悪臭の発生	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
イ	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
ウ	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
エ	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

２．不法侵入の発生	
項番	判断基準
ア	不法侵入の形跡
イ	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

３．立木等による破損・通行障害等の発生	
項番	判断基準
ア	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

４．動物等による騒音の発生	
項番	判断基準
ア	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

５．動物等の侵入等の発生	
項番	判断基準
ア	周辺への進入等が認められる動物等の敷地等へ棲みつき

■空家等に対する全体措置フロー

管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等における「空き家等の認知」から「勧告または行政代執行」までの全体措置フローは下図に示すとおりです。

現場調査の際、「現場調査シート」に基づき、「管理不全空家等・管理不全空き地等」または「特定空家等・特定空き地等」のいずれに相当するか判定を行い、各々のフローに沿った措置を進めます。なお「管理不全空家等・管理不全空き地等」と判定を行った場合において、状態の改善がされず悪化した場合は、その時点で「特定空家等・特定空き地等」の措置へ移行します。

４）市民等からの相談体制の整備

市民等からの空家等・空き地等に関する相談は、適切に管理されていない建物の損壊、草木の繁茂、防犯面での不安や活用に関すること、活用や売却など、多岐にわたります。このため相談内容に応じて、問題点などを整理するとともに、適切な部署や窓口、外部組織と連携し、対応します。

【空家等・空き地等に関する相談体制】

地域住民等

空き家・
空き地の
所有者等

住宅まちづくり課

＜地域住民等からの相談＞

① 家屋の老朽化等による損壊、倒壊など保安上の課題
② 空き家・空き地で草木が繁茂するなど衛生上の課題
③ 門扉が開いている、窓ガラスが割れているなど防犯上の課題
④ その他、著しく景観を損なっている状態など

＜所有者等からの相談＞

活用に関すること
補助制度等に関すること
管理支援に関すること

所有者等への指導・措置、各種支援等

大阪の住まい活性化フォーラムとの連携

不動産団体等との連携

※大阪の住まい活性化フォーラム
中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体

5　計画の推進

１）計画の推進体制

（１）庁内推進体制

　空家等・空き地等に関する問題や相談は多岐にわたるため、複数の庁内部署に関わることが少なくありません。よって、本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、庁内関係部署で構成する「空き家対策検討委員会」において、空家等・空き地等に関する施策について、横断的な連携を図り、本計画を推進します。

　そこで、より効率的・効果的な対策を展開するための情報発信の強化や不動産流通の促進などに取り組みます。

（２）枚方市空家等対策協議会

　法第８条第１項の規定に基づく「枚方市空家等対策協議会」において、本計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、「管理不全空家等・管理不全空き地等」及び「特定空家等・特定空き地等」に関する対策や措置の方針などについて協議を行います。

枚方市空家等対策協議会

【協議事項】

○管理不全空家等・管理不全空き地等に関する対策に関すること。
○特定空家等・特定空き地等に関する対策に関すること。
○個別の管理不全空家等・管理不全空き地等への対処に関すること。
○個別の特定空家等・特定空き地等への対処に関すること。
○前４号に掲げるもののほか、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

【委員構成】

　市長のほか、法律、建築、公衆衛生、まちづくりに関する有識者や、不動産及び福祉に関する専門的知識を有する者、関係行政機関の職員、市民で構成。

（３）他の行政機関、専門家団体等との連携

　大阪府および他市とは大阪府空家等対策市町村連携協議会※8を通じて、情報共有などを図るとともに、大阪の住まい活性化フォーラムと連携を図ります。

　空家等・空き地等に関する問題は多岐にわたることから、課題解決には建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯など様々な専門分野の情報や知識が必要となるため、それぞれの専門家や民間事業者等の団体と連携することにより総合的に本計画を推進します。

※８　大阪府及び府内市町村で構成し、空き家に対する施策の取り組み状況や、各市町村が抱える課題について情報共有等を行っています。

２）計画の推進管理

（１）計画の検証および見直し

本計画を進めるにあたりアクションプランを定め、「枚方市空家等対策協議会」および「枚方市空き家対策検討委員会」に空家等・空き地等に関する施策の取り組み状況を報告し、評価・検証を行った上で、計画期間中であっても随時必要に応じて計画の見直しを行い、新たな施策の検討を含め、空家等・空き地等についての取り組みを継続・発展させていきます。

（２）管理指標

計画期間内（令和４（2022）年度～令和 13(2031)年度）における進行管理として以下に示す指標を設定します。

指標	指標の説明	方向性
空き家率	（空き家数）／（住宅総数）	空き家率 上昇の抑制
管理不良空き家の 増加抑制	住宅・土地統計調査の空き家のうち 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」 の戸数	予測値を 下回る

資料編

資料編　　目次

１）空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成26年11月27日）
（法律第127号）

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（令五法五〇・一部改正）

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（令五法五〇・全改）

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（令五法五〇・全改）

（空家等の所有者等の責務）

第五条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（令五法五〇・追加）

（基本指針）

第六条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正）

（空家等対策計画）

第七条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

４　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

５　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

６　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

７　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

８　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

９　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

１０　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

１１　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

１２　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

１３　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

１４　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）

（協議会）

第八条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（令五法五〇・旧第七条繰下）

第二章　空家等の調査

（令五法五〇・章名追加）

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（令五法五〇・一部改正）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（令五法五〇・一部改正）

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（令五法五〇・一部改正）

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等

が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（令五法五〇・追加）

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（令五法五〇・追加）

第四章　空家等の活用に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（令五法五〇・旧第十三条繰下）

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

２　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（令五法五〇・追加）

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された

ときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（令五法五〇・追加）

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（令五法五〇・追加）

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委

託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（令五法五〇・追加）

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

第五章　特定空家等に対する措置

（令五法五〇・章名追加）

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
１１　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
１２　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
１３　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
１４　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
１５　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
１６　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

第六章　空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（令五法五〇・追加）

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（令五法五〇・追加）

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（令五法五〇・追加）

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

３　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（令五法五〇・追加）

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

２　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（令五法五〇・追加）

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

（令五法五〇・追加）

第七章　雑則

（令五法五〇・章名追加）

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正）

第八章　罰則

（令五法五〇・章名追加）

第三十条　第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

（令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正）

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附　則　（令和五年六月一四日法律第五〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行）

（経過措置）

第二条　地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

２　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

３　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

２）枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例

（平成28年12月８日）
（枚方市条例第38号）

（目的）

第１条　この条例は、適切な管理が行われていない空家等及び空き地等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めるとともに、空き地等に関し空家等と同様の施策を推進するために必要な事項を定めることにより、安全な生活環境の保全に資することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例の用語の意義は、法の定めるところによるほか、次に定めるところによる。

⑴　空き地　現に建築物の敷地でない宅地（宅地造成等規制法[昭和36年法律第191号]第２条第１号に規定する宅地であって、周辺に生活実態があるものをいう。）であって、使用されていないことが常態であるもの（立木その他の当該土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

⑵　空き長屋　１戸以上の住戸において使用されていないことが常態である長屋（全ての住戸において使用されていないことが常態である長屋を除く。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

⑶　空き地等　空き地及び空き長屋をいう。

⑷　特定空き地　次に掲げる状態のいずれかにある空き地をいう。

イ　そのまま放置すれば工作物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

ロ　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ハ　適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

ニ　イからハまでに掲げるもののほか、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

⑸　特定空き長屋　前号イからニまでに掲げる状態のいずれかにある空き長屋をいう。

⑹　特定空き地等　特定空き地及び特定空き長屋をいう。

（市の責務）

第３条　市は、空家等及び空き地等の適正な管理に関する啓発その他の第１条に規定する目的を達成するために必要な施策を実施しなければならない。

（空き地等の所有者等の責務）

第４条　空き地等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き地等の適切な管理に努めるものとする。

（立入調査等）

第５条　市長は、空き地等の所在及び当該空き地等の所有者等を把握するための調査その他空き地等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市長は、次条から第８条第１項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、空き地等と認められる場所に立ち入って

調査をさせることができる。

３　市長は、前項の規定により職員等を空き地等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その５日前までに、当該空き地等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第２項の規定により空き地等と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第２項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（助言又は指導）

第６条　市長は、特定空き地等の所有者等に対し、当該特定空き地等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（第２条第４号イ又はロに掲げる状態にない特定空き長屋にあっては、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第７条　市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き地等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

（命令）

第８条　市長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

２　市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

３　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から５日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

４　市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第１項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

５　市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第１項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の３日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

６　第４項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

（所有者等が確知できないときの措置）

第９条　市長は、過失がなくて第６条の助言若しくは指導又は第７条の勧告が行われるべき者を確知することができないため前条第１項に定める手続により命令を行うことができないときは、第６条又は第７条の手続を経ずに同項の規定による命令を行うことができる。

２　市長は、前条第１項の規定による命令をしようとする場合において、過失がなくてその

措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、同条第２項の通知書の交付を同項の通知書に記載すべき事項を公告することによってすることができる。この場合においては、同項の意見書の提出期限を経過したとき（引き続き当該公告に係る特定空き地等の所有者等を確知することができないときに限る。）に、当該命令があったものとみなす。

３　前項の特定空き地等の所有者等についての前条第３項の規定の適用については、同項中「その交付を受けた日から５日以内」とあるのは、「当該公告があった日から２週間以内」とする。

４　市長は、前条第２項の意見書の提出期限までに第２項の特定空き地等の所有者等を確知することができた場合は、第６条及び第７条の手続を経ずに前条第１項の規定による命令を行うことができる。

（代執行）

第10条　第８条第１項の規定により必要な措置を命ぜられた者が当該措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該措置を命ぜられた者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

（標識の設置）

第11条　市長は、第８条第１項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

２　前項の標識は、第８条第１項の規定による命令に係る特定空き地等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き地等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（枚方市行政手続条例の適用除外）

第12条　第８条第１項の規定による命令については、枚方市行政手続条例（平成９年枚方市条例第10号）第３章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（氏名等の公表）

第13条　市長は、第８条第１項又は法第14条第３項の規定による命令（第９条第２項後段の規定により第８条第１項の規定による命令であるとみなされたものを除く。）を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を公表するものとする。

⑴　当該所有者等の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）

⑵　当該所有者等の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

⑶　当該命令に係る特定空家等又は特定空き地等の所在地

⑷　当該命令に係る措置の内容

（勧告及び公表に係る意見の聴取）

第14条　市長は、第７条若しくは法第14条第２項の規定による勧告又は前条の規定による公表をしようとする場合においては、あらかじめ、当該勧告を行おうとする者又は当該公表をしようとする者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

（緊急安全措置）

第15条　市長は、空家等又は空き地等により人の身体又は財産に被害が及ぶ危険が切迫し、

その被害を防止するために緊急の必要があると認めるときは、当該空家等又は空き地等に対して、その被害の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

２　市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置を講じた空家等又は空き地等の所有者等に対し、当該措置を行った旨を通知するものとする。ただし、過失がなくて当該措置を講じた空家等又は空き地等の所有者等を確知することができないときは、その旨を公告するものとする。

３　市長は、第１項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

（協議会への諮問）

第16条　市長は、特定空家等若しくは特定空き地等に該当するかどうかの判断を行おうとする場合又は第10条若しくは法第14条第９項若しくは第10項の規定による措置を行おうとする場合には、次条第１項に規定する枚方市空家等対策協議会（同項を除き、以下「協議会」という。）の意見を聴かなればならない。ただし、特定空家等若しくは特定空き地等であることが明らかである場合（第10条又は法第14条第９項若しくは第10項の規定による措置を行おうとする場合を除く。）又は緊急を要する場合は、この限りでない。

（協議会の設置等）

第17条　法第７条第１項の規定に基づき、枚方市空家等対策協議会を置く。

２　協議会は、次に掲げる事項を協議するほか、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、及び答申する。

⑴　特定空家等及び特定空き地等に関する対策に関すること。

⑵　個別の特定空家等及び特定空き地等への対処に関すること。

⑶　前２号に掲げるもののほか、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

（協議会の組織）

第18条　協議会は、市長及び委員16人以内で組織する。

２　市長は、協議会の担任事務に関し必要があると認めるときは、臨時委員を委嘱することができる。

（協議会の委員の委嘱）

第19条　協議会の委員の委嘱期間は、２年（委員を増員する場合その他特別の事情がある場合にあっては、２年以内）とする。

２　補欠の委員の委嘱期間は、前委員の委嘱期間の残期間とする。

３　委員の再度の委嘱は、妨げない。

（部会）

第20条　協議会に、第17条第２項に掲げる事項を調査審議するため、必要な部会を置く。

２　協議会は、部会の決議をもって協議会の決議とする。

（関係者に対する協力要請）

第21条　協議会は、担任事務に関し必要があると認めるときは、関係者に対し、資料の提供、説明その他の必要な協力を求めることができる。

（協議会の委員の守秘義務）

第22条　協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

（協議会の組織に関する事項についての委任）

第23条　前６条に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（自主的解決との関係）

第24条　この条例の規定は、空家等又は空き地等により被害を受けるおそれがある者と当該空家等又は空き地等の所有者等が、双方の合意により解決を図ることを妨げるものではない。

（委任）

第25条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（過料）

第26条　第８条第１項の規定による命令に違反した者は、５万円以下の過料に処する。

２　第５条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成29年４月１日から施行する。

（枚方市空家等対策協議会条例の廃止）

２　枚方市空家等対策協議会条例（平成27年枚方市条例第36号）は、廃止する。

（経過措置）

３　この条例の施行の日前に前項の規定による廃止前の枚方市空家等対策協議会条例の規定により行われた諮問、委嘱その他の行為は、この条例の規定により行われた諮問、委嘱その他の行為とみなす。

（枚方市住み良い環境に関する条例の一部改正）

４　枚方市住み良い環境に関する条例（昭和49年枚方市条例第１号）の一部を次のように改正する。

目次中「空き地等の管理（第16条－第22条）」を「削除」に改める。

第４章を次のように改める。

第４章　削除

第16条から第22条まで　削除

第 51 条第２項中「行政代執行法」の次に「（昭和 23 年法律第 43 号）」を加える。

３）枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則

（枚方市規則第29号）

（趣旨）

第１条　この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令１号）に定めるもののほか、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例（平成28年枚方市条例第38号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（立入調査員証）

第２条　法第９条第４項及び条例第５条第４項の証明書は、立入調査員証（別記様式）とする。

（意見書に記載すべき事項）

第３条　法第14条第４項又は条例第８条第２項に規定による意見書の提出は、当該意見書に次に掲げる事項を記載して行うものとする。

⑴　意見書の提出をする者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地）

⑵　意見書に係る物件の所在地

（公開による意見の聴取の請求）

第４条　法第14条第５項又は条例第８条第３項の規定による公開による意見の聴取の請求は、次に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

⑴　意見の聴取の請求をする者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地）

⑵　意見の聴取に係る物件の所在地

（条例第11条第１項の規則で定める方法）

第５条　条例第11条第１項の規則で定める方法は、枚方市公告式条例（昭和13年枚方市条例第１号）に定めるもののほか、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（氏名等の公表の方法）

第６条　条例第13条の規定による氏名等の公表は、枚方市公告式条例に定めるもののほか、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

（協議会の委員の構成）

第７条　枚方市空家等対策協議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

⑴　学識経験を有する者

⑵　不動産に関する専門的知識を有する者

⑶　福祉に関する専門的知識を有する者

⑷　関係行政機関の職員

⑸　市民

⑹　前各号に掲げる者のほか、協議会の担任事務に関し適当と認める者

附　則［平成29年3月31日公布］

（施行期日）

１　この規則は、平成29年４月１日から施行する。

（枚方市空家等対策協議会の組織に関する規則の廃止）

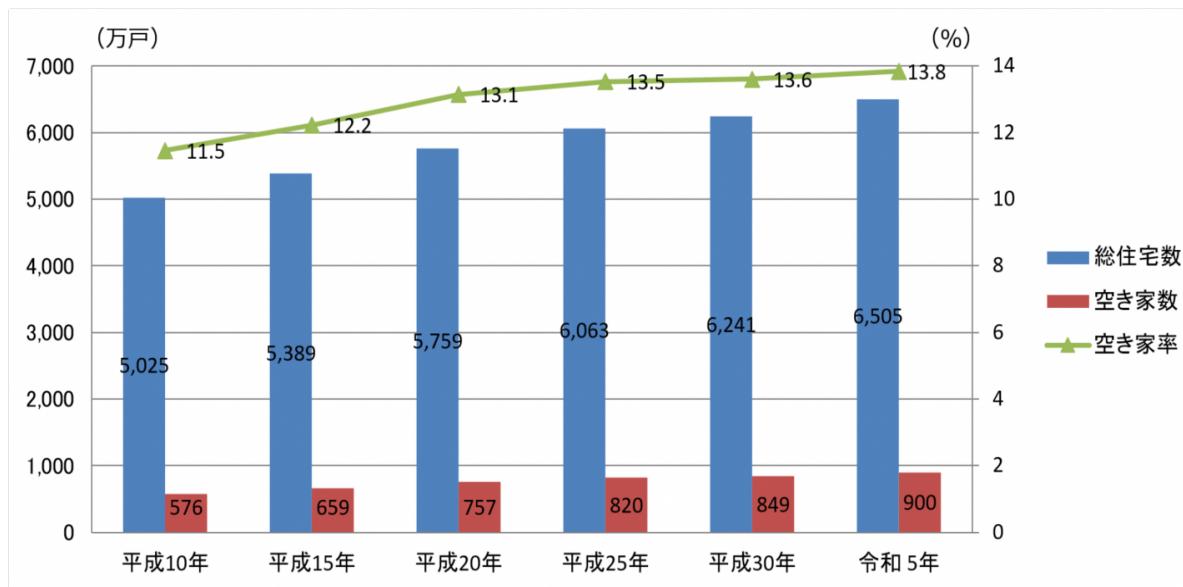
２　枚方市空家等対策協議会の組織に関する規則（平成27年枚方市規則第60号）は、廃止する。

（枚方市住み良い環境に関する条例施行規則の一部改正）

３　枚方市住み良い環境に関する条例施行規則（昭和49年枚方市規則第３号）の一部を次のように改正する。

目次中「空き地等の管理（第３条・第４条）」を「削除」に改める。

第３章を次のように改める。

第３章　削除

第３条及び第４条　削除

４） 住宅・土地統計調査の結果

（１） 国、大阪府における総住宅数と空き家数の推移

国が５年に１度実施する住宅・土地統計調査によると、令和５（2023）年の全国の空き家数は、約 900 万戸と、５年前に比べ、約 51 万戸増加し、総住宅数に占める空き家率も、13.8%と 0.2%上昇し、過去最高となっています。

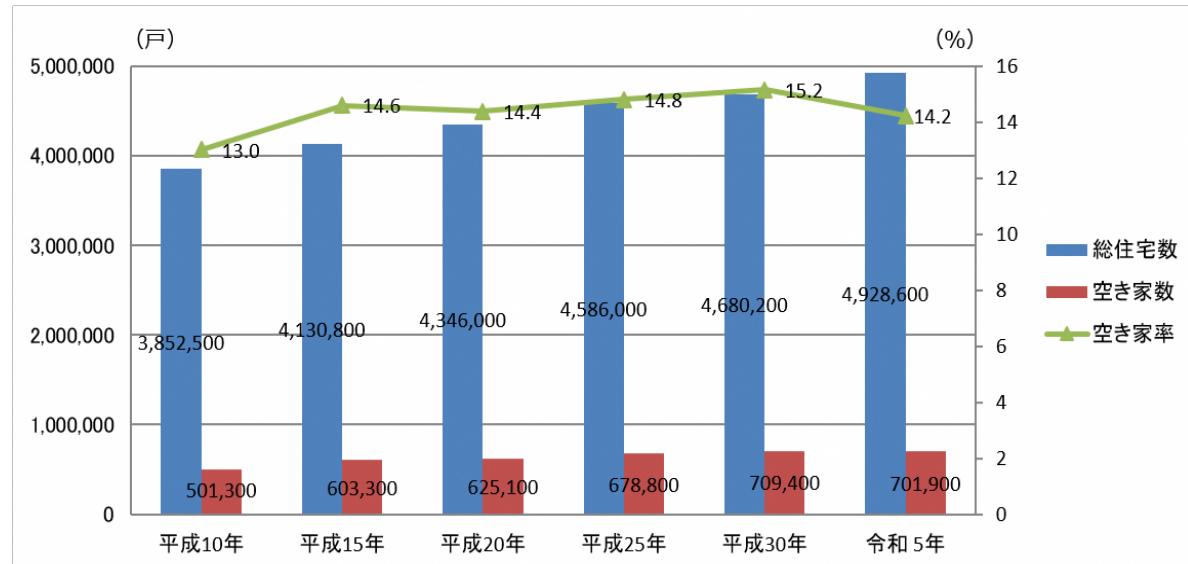
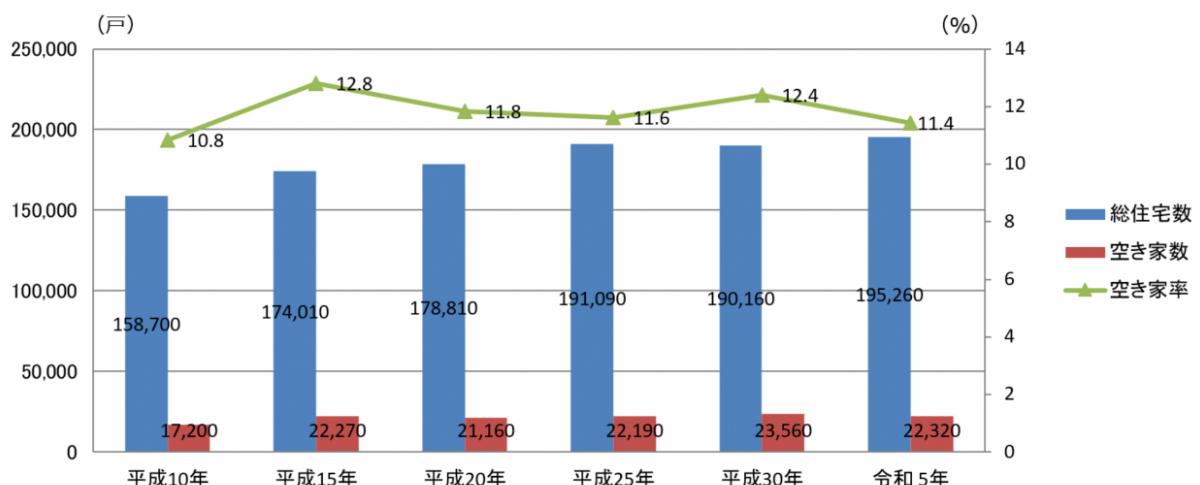



図１　全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

（出典：平成 10 年～令和 ５年　住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」）

また、大阪府の空き家数の推移を見ると、令和５（2023）年の空き家数は,
701,900 戸、総住宅数に占める空き家率は 14.2%となり、５年前と比べ、空き家数は 7,500 戸、空き家率は 1.0%減少しています。

図２　大阪府の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

（出典：平成 10 年～令和 ５年　住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」）

（２）枚方市における総住宅数と空き家数の推移

令和５年住宅･土地統計調査の結果によると、本市の総住宅数は、平成 30 年は 190,160 戸、令和５年は 195,260 戸であり、5,100 戸増加しています。

空き家数は、平成 30 年は 23,560 戸、令和５年は 22,320 戸で、1,240 戸減少しており、令和５年の空き家率は 11.4%で、全国平均の 13.8%、大阪府の 14.2%に比べると低くなっています。

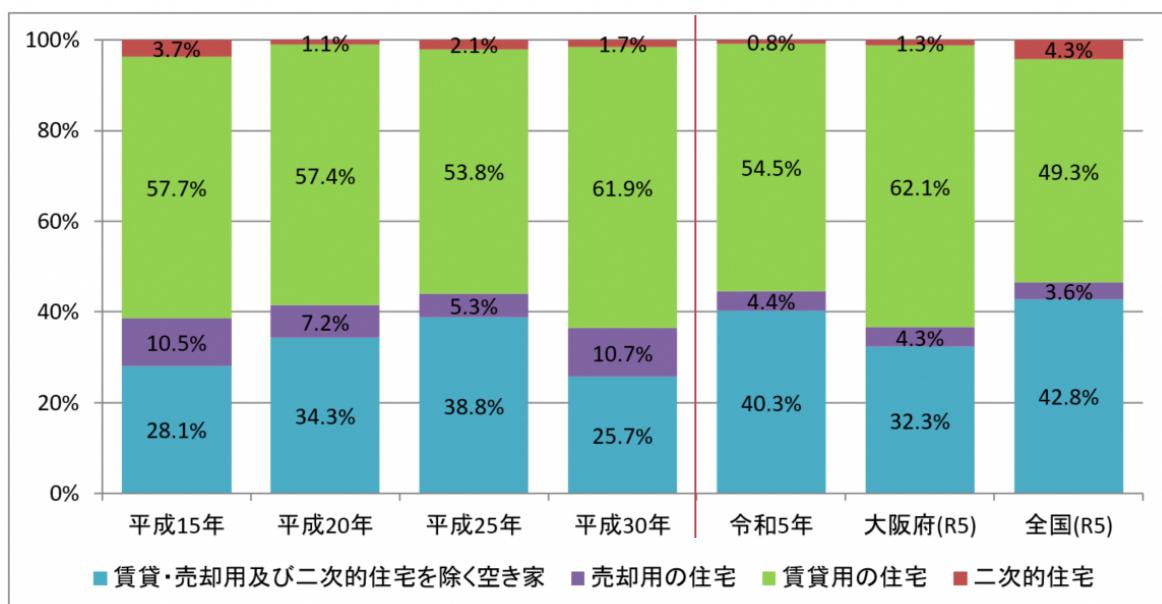



図３　枚方市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

（出典：平成 10 年～令和　５年　住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」）

一方、空き家の種別としては、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※」とされる、転勤･入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅などの占める割合が増加しており、管理不良になりやすい空き家が増加していることを示しています。また、その割合（令和５年）は 40.3%で、全国平均の 42.8%より低いものの、大阪府の 32.3%に比べ高くなっています。

図４　枚方市の空き家種類別割合の変化

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年	大阪府(R5)	全国(R5)
二次的住宅	3.7%	1.1%	2.1%	1.7%	0.8%	1.3%	4.3%
賃貸用の住宅	57.7%	57.4%	53.8%	61.9%	54.5%	62.1%	49.3%
売却用の住宅	10.5%	7.2%	5.3%	10.7%	4.4%	4.3%	3.6%
賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家	28.1%	34.3%	38.8%	25.7%	40.3%	32.3%	42.8%

（出典：平成 10 年～令和　５年　住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」）

【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするための調査で、国が５年ごとに実施しています。調査は、抽出調査であり、結果は推計値です。

また、この調査における「空き家」には、マンション等の集合住宅の「空き室」が１戸と数えられ、調査時点で使用がされていないものを空き家としています。

法において規定する「空家等」は、集合住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすとともに、概ね年間を通して住戸の使用実績がないものを対象とするため、この調査における「空き家」とは、定義が異なります。

<住宅・土地統計調査による空き家の種類>

●賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※（平成 30 年度では「その他の住宅」）

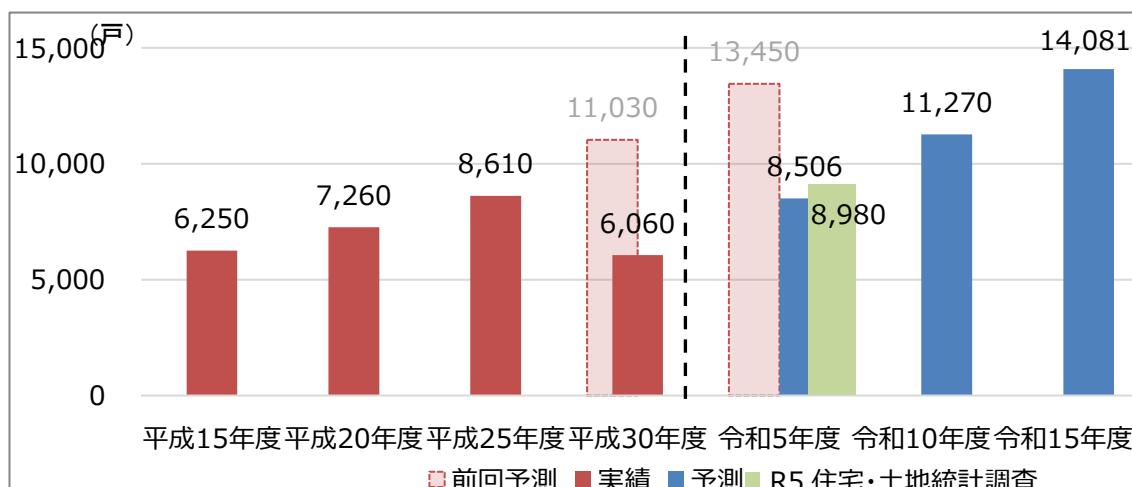
賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

●賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅

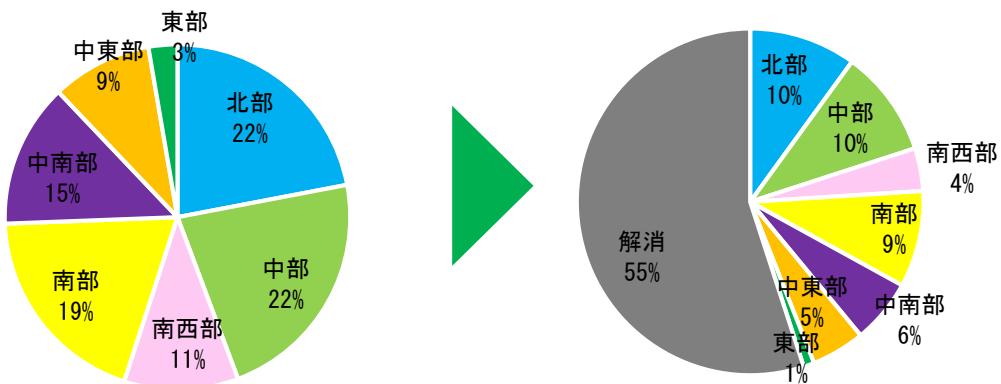
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●二次的住宅

・別荘・・・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅

・その他・・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

（３） 枚方市における空き家数推計

大阪府が定めた「空家総合戦略・大阪」（平成 28 年）の推計値に基づき、本市において管理不良になりやすい「その他の住宅」となる空き家数を試算すると、平成 35 年に 13,450 戸となっていましたが、平成 30 年度の調査結果では「その他の住宅」が大きく減少しました。これは大阪北部地震等の影響があると推察されます。このため、増加曲線はそのままに、下方修正し試算しました。令和 10 年には平成 25 年の値を上回り、令和 15 年には１万 4,000 戸を越える見込みです。

図５　枚方市の「その他の住宅」となる空き家数推計

５）枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査）

①分布に関するデータ

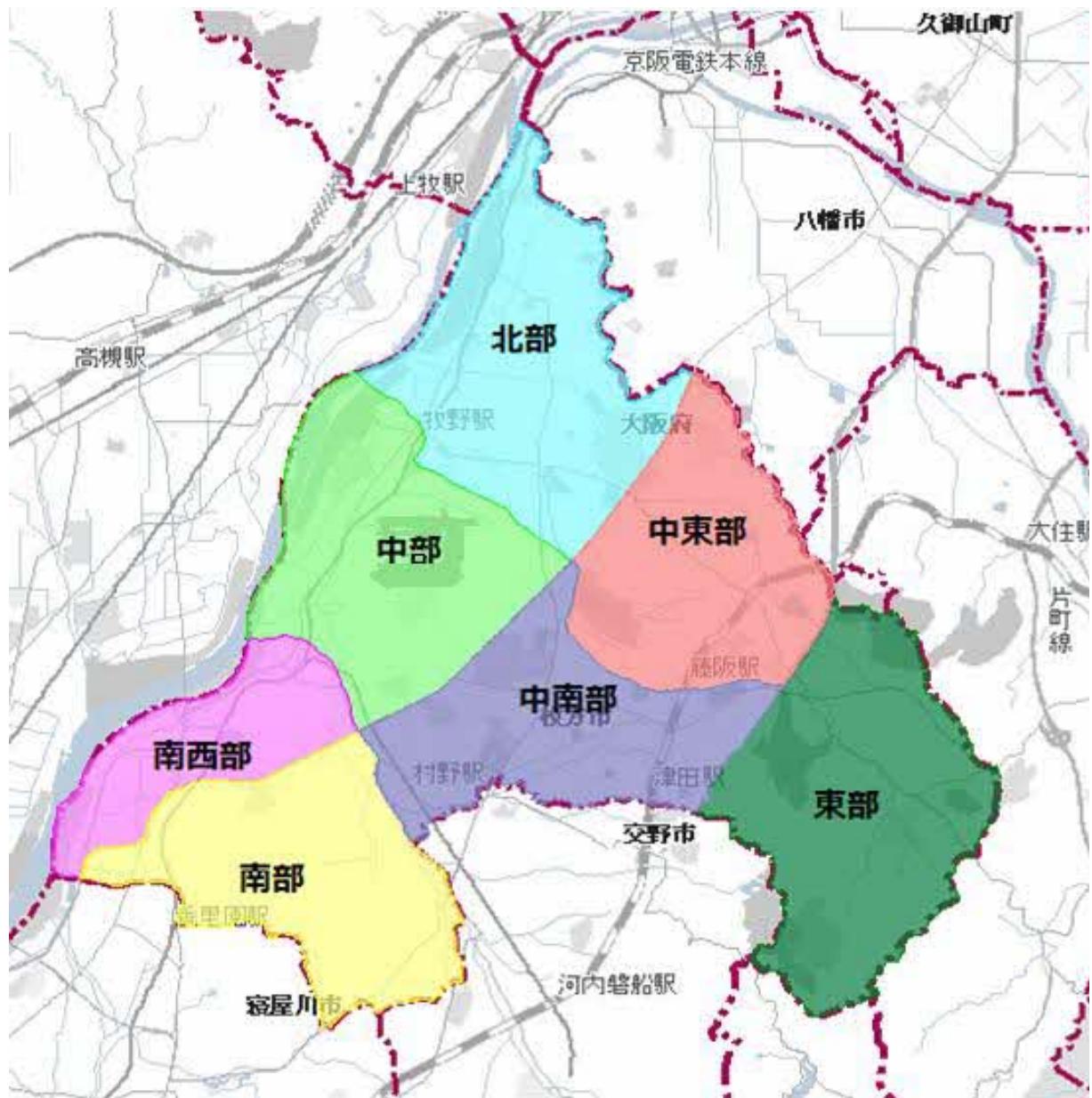
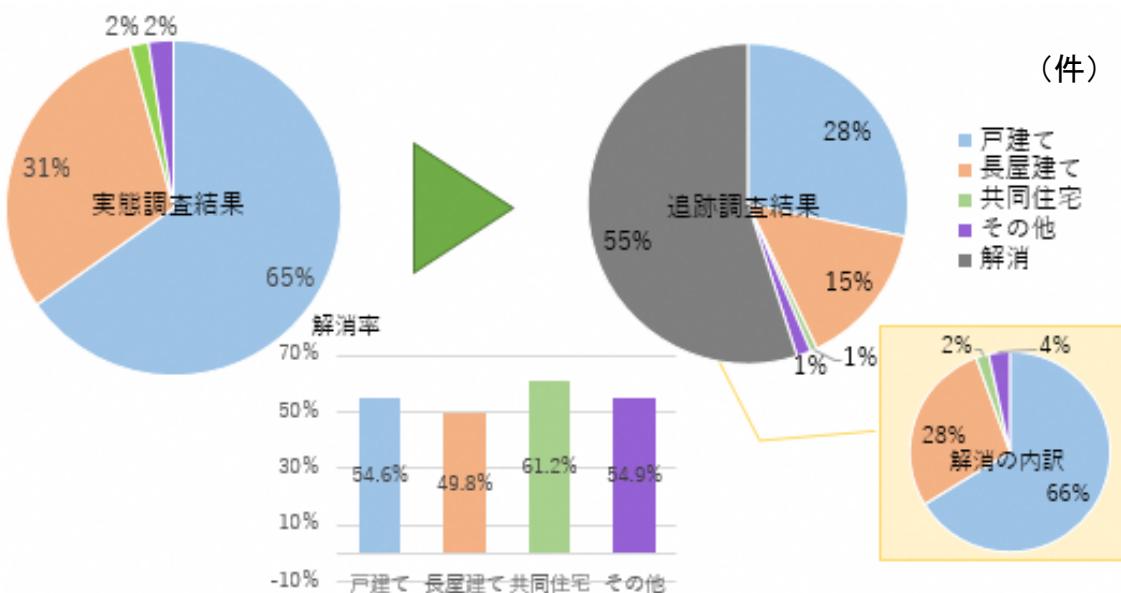
（ア）地域区分ごとの分布

「枚方市都市計画マスタープラン」で定める７つの地域区分ごとに空家等・空き長屋数を集計したところ、以下のような結果となりました。

図６　地域区分ごとの分布

地域区分	実態調査 空家等・空き長屋数	追跡調査 空家等・空き長屋解消率
□ 北部地域	８０２	５３．２％
□ 中部地域	８１５	５６．６％
□ 南西部地域	３９０	６４．１％
□ 南部地域	７０７	５０．５％
□ 中南部地域	４９２	５１．０％
□ 中東部地域	３４３	５０．１％
□ 東部地域	１００	４６．０％

図７　枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

②建物に関するデータ

（ア）種別

戸建てのものが約 65%である一方、長屋建てのものが約 30%あり、高い割合を占めています。なお、その他には、倉庫や工場が含まれます。

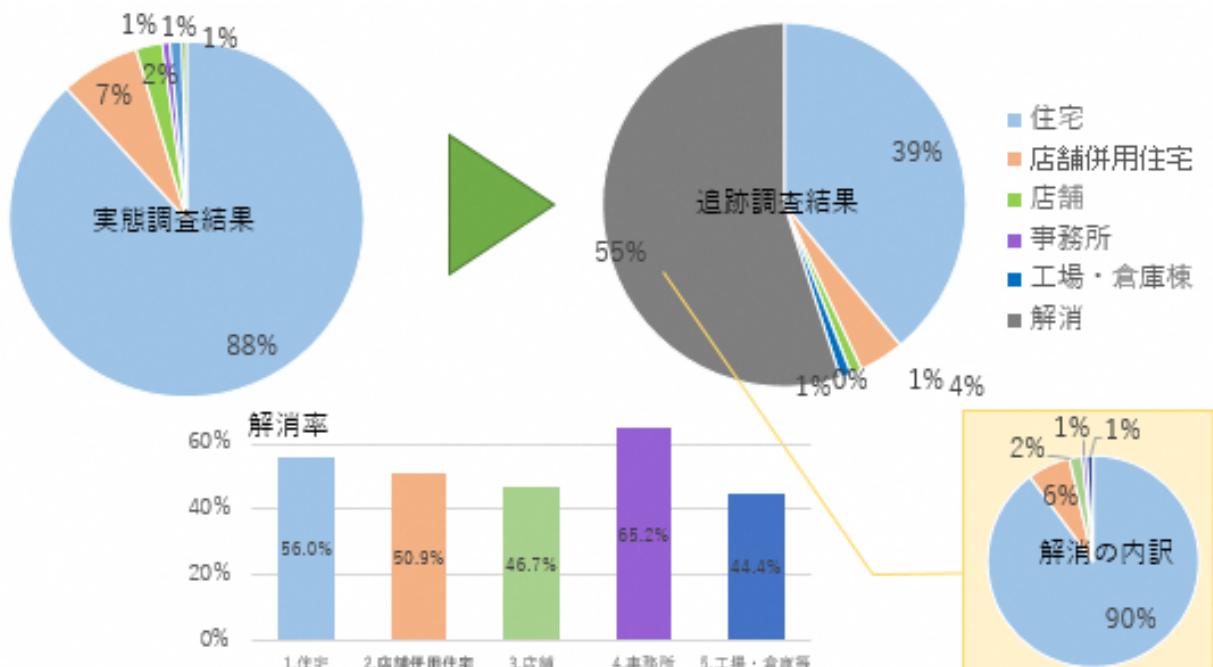
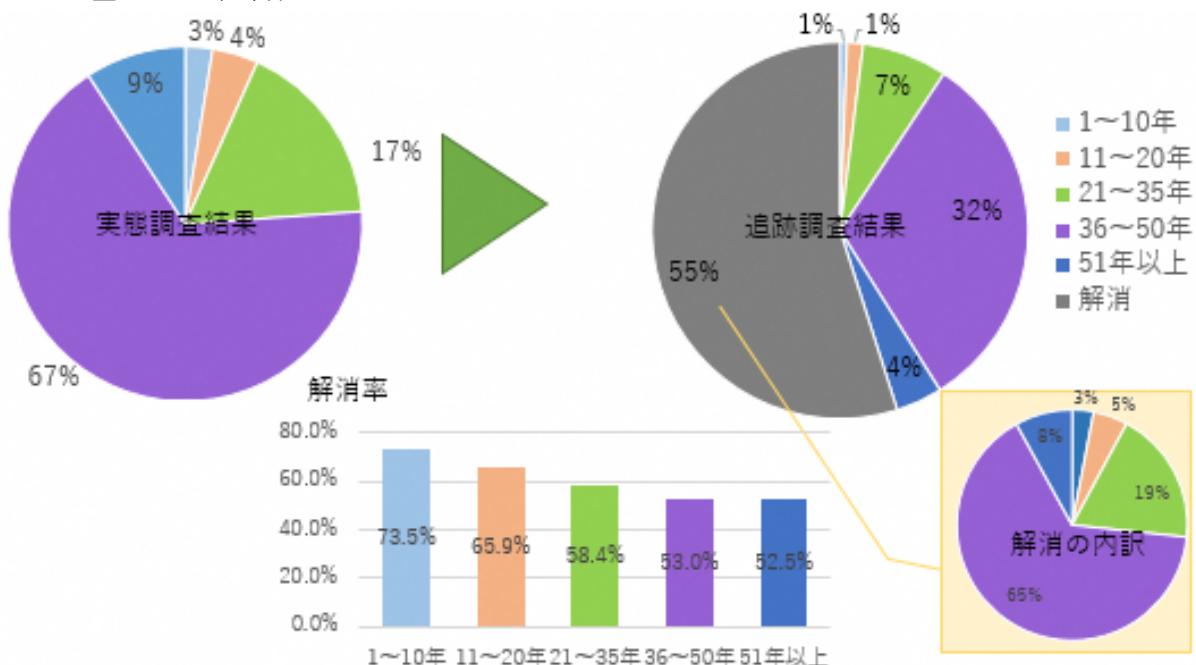



図８　種別

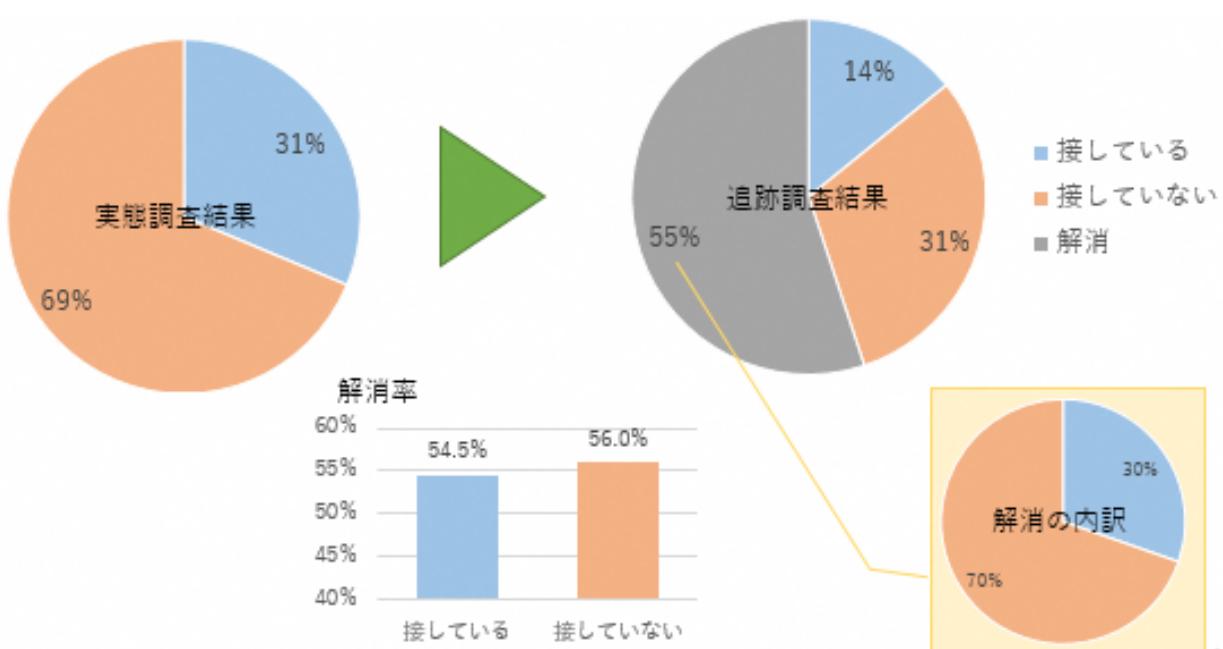
（イ）用途

住宅が約 90%弱を占めていますが、店舗併用住宅及び店舗といった商業目的の用途のものが、9.6%みられました。なお、その他には、診療所等が含まれます。

図９　用途

（ウ）築年数

建築基準法上の旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建築されているものが約76%を占めています。

（登記から判断できないものは除外しています。）

図１０　築年数

※初回調査時において旧耐震家屋が築 36 年以上であったため、旧耐震家屋を築 36 年以上の家屋と表記しています。

（エ）前面の道路又は通路

概ね４m以上の幅員の道路又は通路に接している空家等・空き長屋は、全体の約 31%でした。

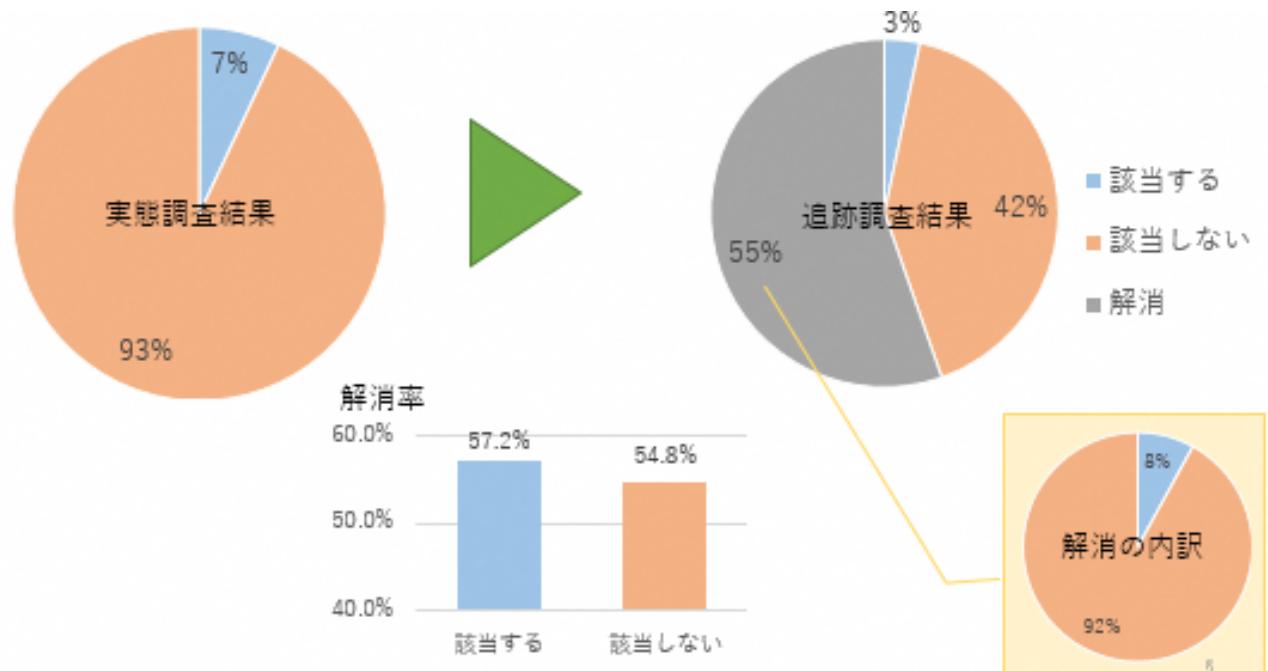



図１１　前面の道路又は通路

（オ）鉄道駅からの距離

空家等・空き長屋の鉄道駅から半径 250m圏内にあるものの割合は、それぞれ以下のとおりでした。

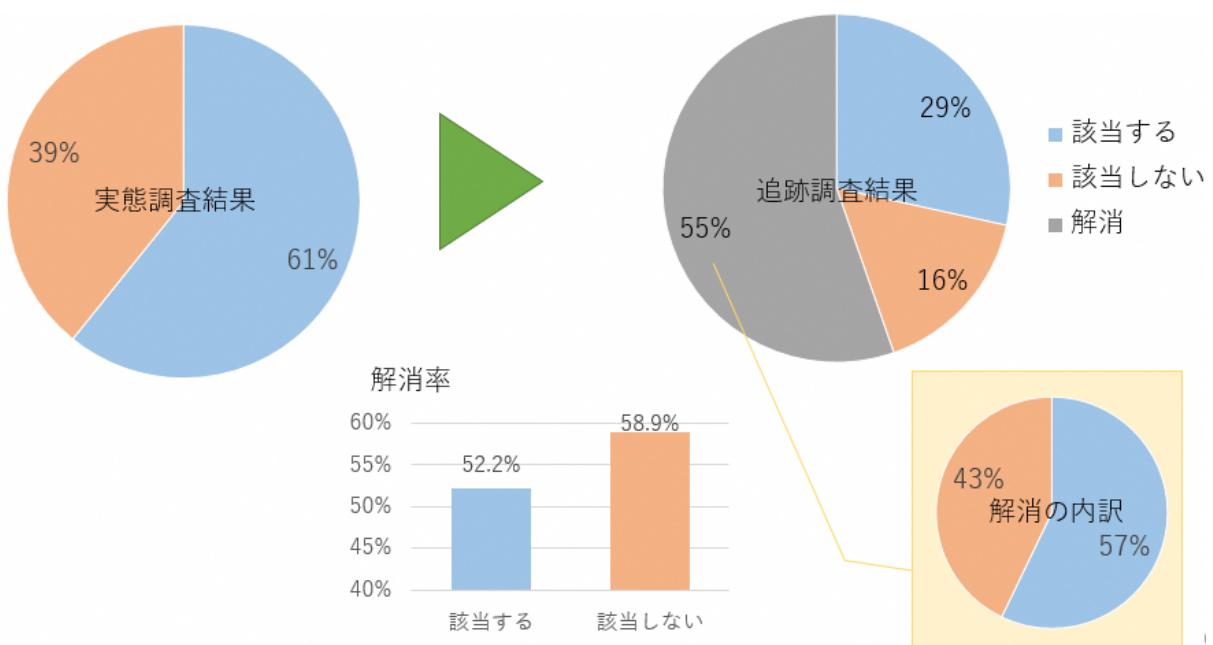



図１２　鉄道駅から半径 250m圏内

（カ）バス停からの距離

空家等・空き長屋のバス停から半径 250m圏内にあるものの割合は、以下のとおりでした。

図１３　バス停から 250m圏内

③管理状態に関するデータ

（ア）空家等・空き長屋の管理状態

何らかの管理不良がみられたものが、759 件あり、全体の約 20%という結果でした。

確認された管理不良の状況は、以下の図１６から図１８に記載しています。

図１４　空家等・空き長屋の管理状態

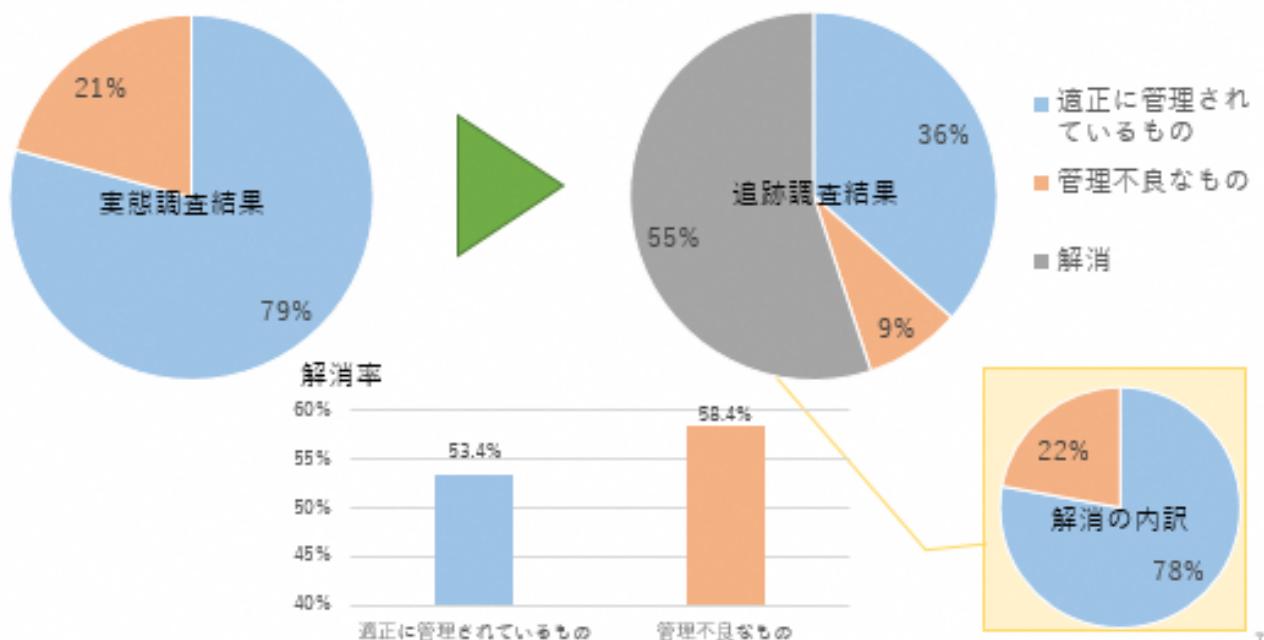



図１５　管理不良（保安上の問題）

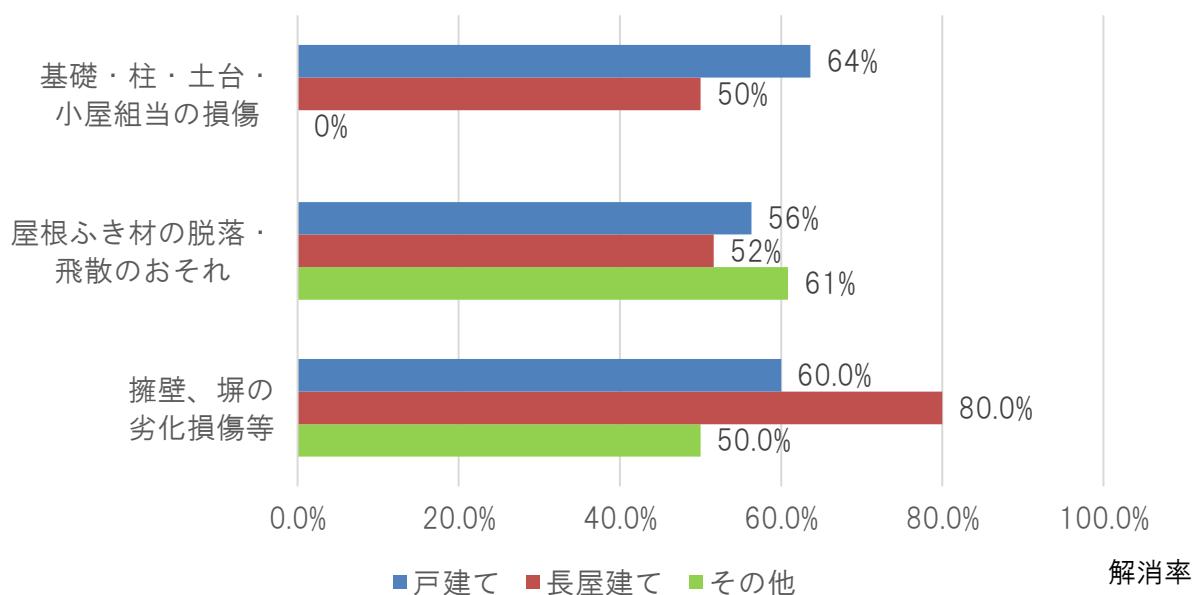



図１６　管理不良（衛生、生活環境上の問題）

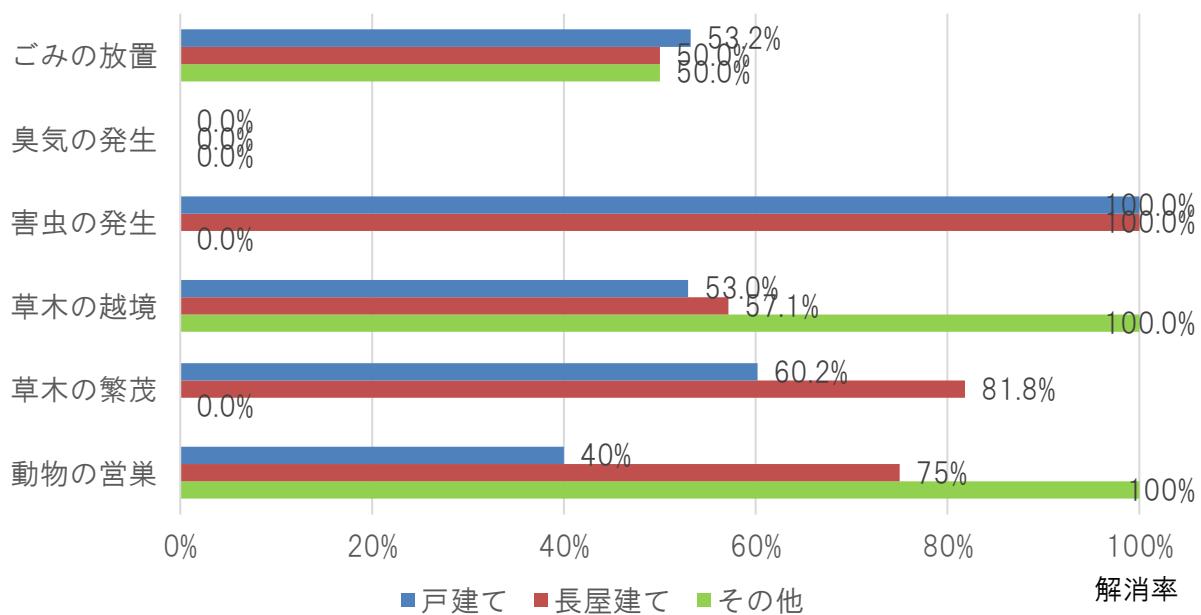
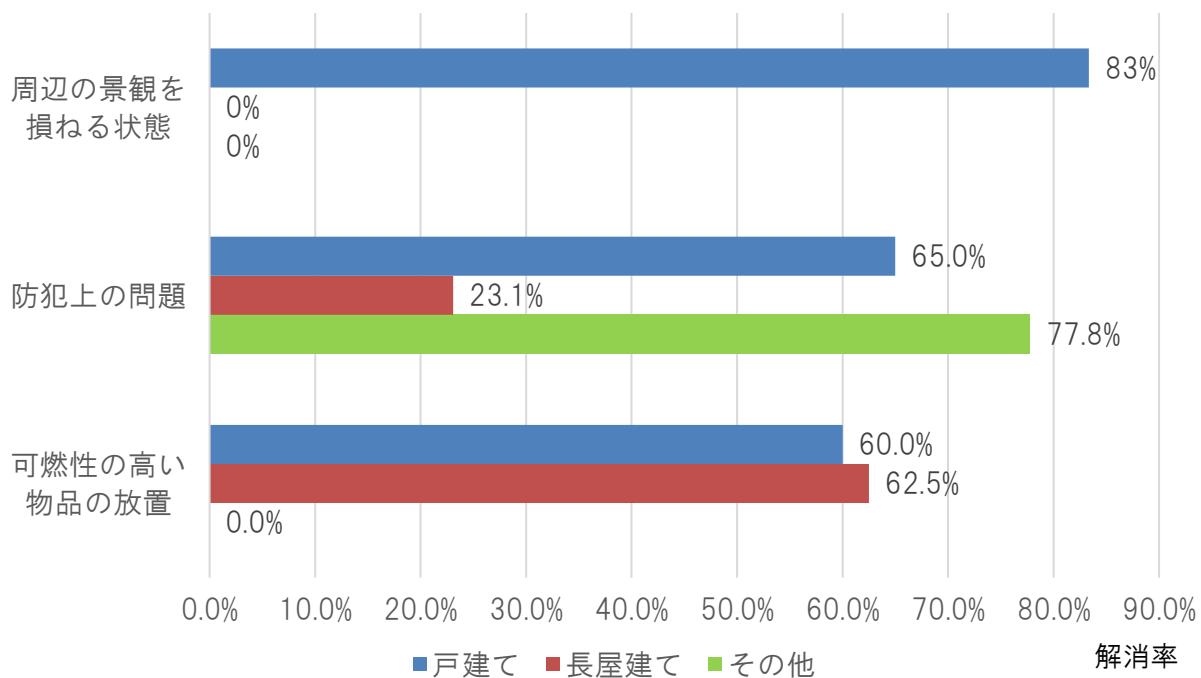



図１７　管理不良（その他）

6）枚方市域を対象とした専門家団体による相談窓口

＜大阪の住まいの活性化フォーラム＞

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取り組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。

パンフレット（令和６年）の抜粋版を次頁に掲載していますのでご参考にしてください。

ホームページ　http://osaka-sumai-refo.com
お問い合わせ先　大阪府　都市整備部　住宅建築局　居住企画課
電話　06-6941-0351

＜民間団体による相談窓口＞

枚方市域を対象とした民間団体による空き家の相談・不動産取引に関する相談の受付窓口をとなる団体です。いずれも相談は無料ですので、空き家の管理にお困りの際はお問い合わせください。

団体名	相談の専門分野
NPO 法人　空家・空地管理センター 電話番号　0120-336-366	空き家・空き地の管理に関すること。
（公社）全日本不動産協会　大阪府本部 〒540-0012　大阪市中央区谷町１丁目３番 26 号 電話番号　06-6947-0341	不動産の売買や賃貸に関すること。
（一社）大阪府宅地建物取引業協会　京阪河内支部 〒572-0029　寝屋川市寿町 39-10 電話番号　072-833-1119	不動産の売買や賃貸に関すること。

＜大阪の住まい活性化フォーラム発行のパンフレット（令和６年）より抜粋＞

大阪の住まい活性化フォーラム 住まいの相談窓口

住まいの様々なご相談に応じます。〔電話相談が15分まで無料〕

住まいに関してお悩みがある場合は、下記窓口にお気軽にご相談ください。

○:対応可能な分野　◎:特に得意な対応分野

団体名	電話番号 ※( )内は受付時間	相談分野			備　考
		建築・リフォーム	耐　震	不動産流通	
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13時～16時)	◎	○		建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関する技術的な相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会 大阪府本部	06-6947-0341 (10時～16時) ※来所相談・完全予約制			◎	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810 (10時～11時30分/13時～15時30分)			◎	大阪府下最大の不動産団体です。相談員(当協会の会員)が、不動産取引に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10時～16時)	◎	○	◎	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (10時～16時)	◎	○	◎	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会	06-7897-2149 (9時～16時)	◎	○	◎	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。マンション管理についてのご相談もお受けしております。
(NPO法人) 人・家・街　安全支援機構	0120-263-150 (9時～17時)	◎	◎	○	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(NPO法人) 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	0120-46-5578 (9時～17時)	◎	◎		インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会　近畿支部	078-801-2537 (9時～17時)	◎	○		1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。

住まいに不具合がないかを調べる建物状況調査(インスペクション)を実施するインスペクターも案内できます。

※各団体の案内できる建物状況調査(インスペクション)の詳細については、各団体にお問合せください。

住まいの相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野
大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係・相続登記義務化への対応
大阪弁護士会(財産管理人無料電話相談受付窓口)	06-6364-5500	財産管理等(関連する相続・成年後見等の法律問題も含む)
大阪府行政書士会	06-6943-7501	行政手続きに関すること
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-8880-0033	税務一般
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界・未登記の建物に関すること

空き家に関しては、こちらをご利用ください。

大阪の空き家コールセンター®

R6.4 改訂

７）諮問書

令和２年１０月２６日

枚方市空家等対策協議会
　会 長　　村上　武則　様

枚方市長　伏見　隆

第２次枚方市空家等対策計画の作成について（諮問）

枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例（平成 28 年枚方市条例第 38 号）第 16 条の規定に基づき、第２次枚方市空家等対策計画の作成について、別紙の諮問趣旨のとおり貴協議会に諮問します。

諮 問 趣 旨

空き家の増加が全国的な問題となり、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）が全面施行されました。

本市におきましても、人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、適切に維持管理されていない空き家の増加が見込まれていることから、法に基づき、空き家・空き地対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 29 年 12 月に「枚方市空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定しました。

このたび、本計画の最終年次である令和3年度（2021 年度）を迎えるにあたり、次期計画となる第２次枚方市空家等対策計画の策定に向けて、貴協議会の意見を求めるものです。

令和6年8月5日

枚方市空家等対策協議会
会 長　　村上 武則 様

枚方市長 伏見 隆

第2次枚方市空家等対策計画の改定について（諮問）

枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例（平成 28 年条例第 38 号）第 17 条第2項第3号の規定に基づき、第2次枚方市空家等対策計画の改定について、別紙の諮問趣旨のとおり貴協議会に諮問します。

諮 問 趣 旨

空き家の増加が全国的な問題となり、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という)が全面施行され、本市におきましても、法の定めにより「枚方市空家等対策計画」を策定し、現在、令和4年度から計画期間を 10 年間とした「第2次枚方市空家等対策計画」に基づき、空き家・空き地の対策を総合的かつ計画的に進めているところです。

この度、本法が令和5年 12 月に改正施行されたことに伴い、「第2次枚方市空家等対策計画」の改定に向けて、貴協議会の意見を求めるものです。

8）審議過程

開催年月日	審　議　の 内　容　等	
令和２年 10 月 26 日	・枚方市空家等対策協議会規約の一部改正について ・第2次枚方市空家等対策計画の作成について（諮問） ・部会の設置について	
令和２年 10 月 26 日	第１回 計画作成部会	・部会長、副部会長の選出について ・部会の公開・非公開について ・諮問に関する事項について ① 空き家及び空き地の現状について ② 枚方市空家等対策計画の取り組み状況と今後の方向性について
令和３年２月 15 日	第２回 計画作成部会 （オンライン開催）	・空家等の実態調査（H29）の追跡調査について（中間報告） ・第２次枚方市空家等対策計画の構成について ・第２次枚方市空家等対策計画の施策について
令和３年４月 16 日	第１回 計画作成部会 （オンライン開催）	・第2次枚方市空家等対策計画について
令和３年７月 16 日～ 21 日	第2回 計画作成部会 （書面開催）	・第2次枚方市空家等対策計画　答申について
令和６年８月５日	・会長、副会長の選出について ・第２次枚方市空家等対策計画の改定について（諮問） ・部会の設置について	
令和６年８月５日	第１回 計画作成部会	・部会長、副部会長の選出について ・第2次枚方市空家等対策計画の改定について ① 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について ② 法改正に伴う本市の対応について ③ 管理不全空家等について ・今後のスケジュールについて
令和６年９月 26 日	第２回 計画作成部会	・第2次枚方市空家等対策計画の改定について ① 法改正に伴う本市の対応について ② 管理不全空家等・特定空家等の判断基準について ③ 第2次枚方市空家等対策計画の改定について ・今後のスケジュールについて
令和６年 10 月 23 日	第3回 計画作成部会	・＜改定＞第2次枚方市空家等対策計画（素案）について ・今後のスケジュール及びパブリックコメントの実施について

9）枚方市空家等対策協議会　構成員名簿

（令和３年７月現在：第２次枚方市空家等対策計画策定時）

氏名		現職等
井上　えり子	まちづくり	京都女子大学　家政学部准教授
小川　哲男	不動産鑑定士	小川哲男事務所
早川　孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会　副会長　兼事務局長
川島　吉博	司法書士	大阪司法書士会　北大阪支部　理事
妹尾　和江	不動産流通業	公益社団法人　全日本不動産協会　大阪府本部理事
染林　薫	福祉	枚方市社会福祉協議会　地域福祉課長
○高瀬　久美子	法律	コスモ法律事務所　弁護士
大野　仁己	警察	枚方警察署　生活安全課長代理
森川　景彦	不動産流通業	一般社団法人　大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部　副支部長
中村　久美	建築	京都ノートルダム女子大学　学長
南　充彦	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部　予防指導課長
範　泰二	警察	交野警察署　生活安全課長
松尾　賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士会　副会長
三宅　眞理	公衆衛生	関西医科大学　公衆衛生学教室　講師
◎村上　武則	法律	大阪大学　名誉教授
伏見　隆	市長	枚方市長

（順不同、敬称略　◎は会長、○は副会長）

（令和６年７月現在：第２次枚方市空家等対策計画改定時）

氏名		現職等
井上　えり子	まちづくり	京都女子大学　家政学部　教授
小川　哲男	不動産鑑定士	不動産鑑定士
川島　吉博	法律	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会　地域委員
國田　昌義	不動産流通業	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 評議員・政策委員長
○高瀬　久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
財田　佳和	警察	交野警察署　生活安全課長
田中　英邦	福祉	枚方市社会福祉協議会　常務理事
鉄川　秀克	警察	枚方警察署　生活安全課長代理
中島　昭彦	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部　役員
中村　久美	建築	京都ノートルダム女子大学　学長
早川　孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会 事務局長
松尾　賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士政治連盟　副会長
三橋　慶一	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長兼予防指導課長
三宅　眞理	公衆衛生	関西医科大学　衛生・公衆衛生学講座 非常勤講師
◎村上　武則	法律	大阪大学名誉教授
伏見　隆	市長	枚方市長

（順不同、敬称略　◎は会長、○は副会長）

１０）枚方市空家等対策協議会計画作成部会　委員名簿

（令和３年７月現在：第２次枚方市空家等対策計画策定時）

氏名		現職等
井上　えり子	まちづくり	京都女子大学　家政学部准教授
小川　哲男	不動産鑑定士	小川哲男事務所
早川　孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会　副会長　兼事務局長
川島　吉博	司法書士	大阪司法書士会　北大阪支部　理事
妹尾　和江	不動産流通業	公益社団法人　全日本不動産協会　大阪府本部理事
染林　薫	福祉	枚方市社会福祉協議会　地域福祉課長
○高瀬　久美子	法律	コスモ法律事務所　弁護士
大野　仁己	警察	枚方警察署　生活安全課長代理
森川　景彦	不動産流通業	一般社団法人　大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部　副支部長
中村　久美	建築	京都ノートルダム女子大学　学長
南　充彦	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部　予防指導課長
範　泰二	警察	交野警察署　生活安全課長
松尾　賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士会　副会長
三宅　眞理	公衆衛生	関西医科大学　公衆衛生学教室　講師
◎村上　武則	法律	大阪大学　名誉教授

（順不同、敬称略　◎は部会長、○は副部会長）

（令和６年７月現在：第２次枚方市空家等対策計画改定時）

氏名		現職等
井上　えり子	まちづくり	京都女子大学　家政学部　教授
小川　哲男	不動産鑑定士	不動産鑑定士
川島　吉博	法律	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会　地域委員
國田　昌義	不動産流通業	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 評議員
○高瀬　久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
財田　佳和	警察	交野警察署　生活安全課長
田中　英邦	福祉	枚方市社会福祉協議会　常務理事
鉄川　秀克	警察	枚方警察署　生活安全課長代理
中島　昭彦	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部　役員
中村　久美	建築	京都ノートルダム女子大学　学長
早川　孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会　副会長
松尾　賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士政治連盟　副会長
三橋　慶一	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長兼予防指導課長
三宅　眞理	公衆衛生	関西医科大学　衛生・公衆衛生学講座 非常勤講師
◎村上　武則	法律	大阪大学名誉教授

（順不同、敬称略　◎は部会長、○は副部会長）

１１）枚方市空家等対策協議会規約

（趣旨）
第１条　この規約は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）に定めるもののほか、枚方市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。
（会長及び副会長）
第２条　協議会に会長及び副会長を置く。
２　会長及び副会長は、委員（臨時委員を含む。以下同じ。）の互選によって定める。
３　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
４　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（会議）
第３条　協議会の会議は、会長（会長が定められていない場合にあっては、市長）が招集し、会長がその議長となる。
２　協議会の会議は、委員の２分の１以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
（会議の公開等）
第４条　協議会の会議は、公開とする。ただし、次に掲げる会議は、非公開とすることができる。
⑴　枚方市情報公開条例（平成９年枚方市条例第 23 号）第６条に規定する情報が含まれる事項に関する調査審議等を行う会議
⑵　公開することにより、公正かつ円滑な調査審議等が著しく阻害され、その目的を達成することができない会議
２　協議会は、その会議について非公開とすることを決定したときは、その理由を明らかにしなければならない。
３　協議会の会議の議事については、会議録を作成しなければならない。
（部会）
第５条　部会に属すべき委員は、会長が指名する
２　第２条から第４条の規定は、部会について準用する。
３　枚方市空家等対策協議会条例（平成 27 年枚方市条例第 36 号。以下「条例」という。）第６条第２項の規定に基づき、部会の決議をもって協議会の決議とする場合は、部会の議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
（市長を代理する者）
第６条　市長が不在の場合は、以下の各号に定める者がその順序により、代理するものとする。
⑴　都市整備部担当副市長
⑵　都市整備部長

（事務局）
第７条　協議会の事務局は、枚方市役所都市整備部住宅まちづくり課に置く。
（補則）
第８条　この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附則
この規約は、平成 27 年 11 月 27 日から施行する。
この規約は、平成 28 年 11 月 24 日から施行する。
この規約は、令和２年 10 月 26 日から施行する。